

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS
DA SUBCLASSE A E DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DO

VALORA FUNDO DE FUNDOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 61.912.292/0001-23

CÓDIGO ISIN DAS COTAS A DO FUNDO Nº BR00ZCCTF017

CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS A NA B3: 6253125SBA

CÓDIGO ISIN DAS COTAS B DO FUNDO Nº BR00ZCCTF009

CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS B NA B3: 6253125SBB

Tipo ANBIMA: Papel Híbrido Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/197 em 29 de julho de 2025*

*concedido pela CVM por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

As Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a classe única de responsabilidade limitada do **VALORA FUNDO DE FUNDOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 61.912.292/0001-23 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, sala 501, Botafogo, CEP 22250-911,, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório sob o nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora da Classe ("Administradora") e a **VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, sala 32, bloco 2, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 07.559.989/0001-17, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 9.620, de 28 de novembro de 2007 ("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, as "Ofertantes"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), comunicam, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária de distribuição de 6.000.000 (seis milhões) de cotas, observado que tal quantidade corresponde a (i) 3.000.000 (três milhões) de cotas da subclasse A ("Cotas A", "Subclasse A" e "Oferta A", respectivamente) e (ii) 3.000.000 (três milhões) de cotas da subclasse B ("Cotas B", "Subclasse B" e "Oferta B", respectivamente, sendo as Cotas B quando mencionadas em conjunto com as Cotas A, simplesmente "Cotas", a Subclasse B quando mencionada em conjunto com a Subclasse A, simplesmente "Subclasse", e a Oferta B quando mencionada em conjunto com a Oferta A, simplesmente "Oferta"), todas nominativas e escriturais, da 1ª (primeira) emissão da Classe ("Emissão"), com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante total de

R\$ 600.000.000,00*

(seiscentos milhões de reais)

*observado que: (i) R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) correspondem à Oferta A ("Montante Total Oferta A"); (ii) R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) correspondem à Oferta B ("Montante Total Oferta B" e, quando referido em conjunto com o Montante Total Oferta A, o "Montante Total da Oferta"); e (iii) o Montante Total da Oferta pode ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que subscrita a quantidade mínima de 2.000.000 (duas milhões) de Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo da Oferta", respectivamente), observado, ainda, que as Cotas B deverão corresponder a, no mínimo, 40% (quarenta por cento) em relação ao total de Cotas integralizadas no âmbito da Oferta ("Proporção Mínima"). Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada.

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de garantia firme de colocação para o montante de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) no âmbito da Oferta A ("Garantia Firme") e de melhores esforços de colocação para o montante restante, considerando o Montante Total da Oferta ("Melhores Esforços"), 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.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Instrumento Particular de Constituição do Valora Fundo de Fundos Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, celebrado em 23 de julho de 2025 (“Ato de Aprovação da Oferta”).

A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 19 do “Código de Ofertas Públicas”, e dos artigos 15 e 16 das “Regras e Procedimentos ANBIMA”, ambos em vigor, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Protocolo de Registro Automático Divulgação deste Anúncio de Início	29/07/2025
2	1ª Data de Subscrição da Oferta	29/07/2025
3	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	26/01/2026

(1) As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, e o Anúncio de Encerramento, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos *websites* indicados abaixo:

- **Administradora**

<https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste *website*, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “Valora Fundo de Fundos Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

- **Coordenador Líder**

www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em Valora Fundo de Fundos Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

- **Gestora**

<https://www.valorainvest.com.br> (neste *website* clicar em “Fundos”, depois selecionar “Valora Fundo de Fundos FII”, buscar na seção “Notícias relacionadas ao Valora Fundo de Fundos FII”, e, então, clicar na opção desejada);

- **CVM**

<https://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”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Valora Fundo de Fundos Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada); e

- **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 “Valora Fundo de Fundos Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Mais informações sobre a distribuição da Oferta podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas do Fundo por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução CVM 175.

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 COTAS DISTRIBUÍDAS.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU A CVM.

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

A data deste Anúncio de Início é de 29 de julho de 2025.



COORDENADOR LÍDER

GESTORA

ADMINISTRADORA



VALORA
INVESTIMENTOS



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA



madrona
advogados