

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO  
VALORA FUNDO DE FUNDOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Por este instrumento particular ("Instrumento de Constituição"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22250-911, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria "administrador fiduciário", por meio do Ato Declaratório CVM n.º 10.460, de 26 de junho de 2009, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Administradora"), e 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, CEP 04.543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 07.559.989/0001-17, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 9.620, de 28 de novembro de 2007, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Gestora" e quando em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"), **RESOLVEM:**

(i) Constituir um fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), denominado **VALORA FUNDO DE FUNDOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), a ser regido pelo regulamento constante do **Anexo I** ao presente Instrumento de Constituição ("Regulamento");

(ii) Desempenhar as funções de prestadores de serviços essenciais, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora de recursos, respectivamente, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175 e no Regulamento;

(iii) Estabelecer que o Fundo contará com uma única classe de cotas, denominada como **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO VALORA FUNDO DE FUNDOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, constituída em regime de condomínio fechado e regida pelo anexo descritivo ("Anexo I") ao Regulamento ("Classe" ou "Classe Única");

(iv) Aprovar o Regulamento e seu Anexo I, que seguem consolidados na forma do "**Anexo I**" ao presente Instrumento de Constituição;

(v) Aprovar a indicação, pela Administradora, do Sr. **LIZANDRO SOMMER ARNONI**, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 23.855.140-4 (SSP/SP), inscrito no Cadastro da Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 279.902.288-07, com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Torre Sul, 29º ao

30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, como o diretor responsável pelas operações do Fundo e da Classe, no limite de sua responsabilidade, nos termos previstos no Regulamento;

(vi) Designar o Sr. **DANIEL PEGORINI**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 58199842 SSP/PR, inscrito no CPF sob nº 569.169.060-49, com endereço comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1830, Sala 32, Bloco 2, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, como diretor da Gestora responsável pelas operações do Fundo e da Classe, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo e da Classe, no âmbito das suas atribuições como diretor responsável pela gestão da carteira de ativos do Fundo e da Classe;

(vii) aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços em favor do Fundo e/ou da Classe:

(a) **Custodiante: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, e inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de custódia de títulos e valores mobiliários na forma do Ato Declaratório nº 11.484, de 27 de dezembro de 2010, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe para prestar serviços de custódia de valores mobiliários integrantes de sua carteira, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;

(b) **Escriturador: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de escrituração de cotas de fundos de investimento na forma do Ato Declaratório nº 11.485, de 27 de dezembro de 2010 ("Escriturador");

(viii) Estipular o montante de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) como patrimônio inicial mínimo do Fundo e da Classe, para fins de atendimento ao Artigo 10, inciso IV, da parte geral da Resolução CVM 175;

(ix) Aprovar a realização da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse A da Classe ("Cotas A" e "Primeira Emissão de Cotas A", respectivamente) e das cotas da subclasse B da Classe ("Cotas B" e, quando em conjunto com as Cotas A, apenas "Cotas" e "Primeira Emissão de Cotas B" e, quando em conjunto com Primeira Emissão de Cotas A, apenas "Primeira Emissão"), para a distribuição mediante oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), sob regime misto de garantia firme e de melhores esforços de colocação, a ser intermediada pela Administradora, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder", "Primeira Emissão" e "Oferta", respectivamente). com as seguintes principais características:

(a) **Colocação e Procedimento de Distribuição:** A Oferta consistirá na distribuição pública

primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta. As Cotas serão distribuídas pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido) em regime misto de garantia firme para a colocação de 200.000 (duzentas mil) Cotas A (“Garantia Firme”), e melhores esforços para as demais Cotas A e para as Cotas B objeto da Oferta. Os termos da Garantia Firme serão detalhados nos documentos da Oferta;

**(b) Registro:** A Oferta será submetida ao rito de registro automático de distribuição, no âmbito do artigo 26, inciso VI, inciso a, da Resolução CVM 160, observados os demais requisitos previstos na Resolução CVM 160;

**(c) Montante total de Cotas emitidas e preço de emissão:** A Oferta será composta, inicialmente, por até 6.000.000 (seis milhões) de Cotas, com preço de unitário de emissão de R\$100,00 (cem reais), quais sendo, **(a)** 3.000.000 (três milhões) de Cotas A, totalizando o montante máximo de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta A”) e **(b)** 3.000.000 (três milhões) de Cotas B totalizando o montante máximo de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta B” e, em conjunto com o Montante Inicial da Oferta A, “Montante Inicial da Oferta”), caso emitidas, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido);

**(d) Número de séries:** As Cotas serão emitidas em série única;

**(e) Distribuição parcial e Montante Mínimo da Oferta:** 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) (“Montante Mínimo da Oferta”). Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os pedidos de subscrição automaticamente cancelados (“Distribuição Parcial”);

**(f) Destinação dos Recursos:** Observada a política de investimentos da Classe, os limites de concentração e os critérios de elegibilidade previstos no Capítulo A do Anexo I ao Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, serão aplicados, de forma ativa e discricionária, sob a gestão da Gestora, objetivando, fundamentalmente, valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos Alvo e Ativos de Liquidez (conforme definidos no Regulamento). Observados os limites de concentração e os critérios de elegibilidade constantes do Anexo ao Regulamento, as disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas em Ativos de Liquidez;

- (g) **Cotas adicionais:** Não haverá ser a outorgada pela Classe ao Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, a opção de distribuição de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;
- (h) **Lote Suplementar:** Não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;
- (i) **Negociação das Cotas:** As Cotas não serão negociadas em bolsa de valores, sendo certo que as Cotas da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa & Balcão (“B3”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no FUNDOS21 – Modulo de Fundos (“FUNDOS21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3;
- (j) **Período de Distribuição:** A Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início”). A distribuição das Cotas deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160;
- (k) **Investimento Mínimo:** Não haverá investimento mínimo por Investidor no âmbito da Oferta;
- (l) **Preço de Emissão:** O preço de emissão de cada Cota será equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Emissão”);
- (m) **Taxa de Distribuição Primária:** A Classe não cobrará taxa de distribuição primária no âmbito da Oferta;
- (n) **Custos da Oferta:** Eventuais custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade da Subclasse B, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento da taxa de fiscalização e da comissão de distribuição devida ao Coordenador Líder;
- (o) **Preço de Subscrição:** O preço de subscrição de cada Cota corresponderá ao Preço de Emissão, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Subscrição”);
- (p) **Taxa de Ingresso e Saída:** Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Cotas objeto da Oferta;

**(q) Integralização das Cotas:** As Cotas serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, nos termos a serem especificados nos respectivos instrumentos de subscrição, pelo Preço de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, na respectiva data de liquidação da Oferta, observada a possibilidade de integralização das Cotas mediante a entrega de Ativos-Alvo, observado o procedimento descrito nos documentos da Oferta, indicados em cada instrumento de subscrição, bem como o previsto no Regulamento;

**(r) Público-Alvo da Oferta:** a Oferta será destinada a investidores profissionais, nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

**(s) Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas:** As Cotas (i) serão emitidas em duas subclasses (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas de uma mesma subclasse), e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos para cada uma das subclasses, observadas as disposições do Regulamento, diferenciando-se quanto à preferência das Cotas A no pagamento de rendimentos e amortização, na forma prevista no Apêndice A e no Apêndice B do Regulamento, bem como na aplicação da Rentabilidade Adicional das Cotas A, nos termos descritos no Regulamento; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe previstas no Regulamento, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas, conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento, salvo se renunciado pelos Cotistas em assembleia de Cotistas; (viii) cada Cota corresponderá a um voto nas assembleias da Classe; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, de acordo com os procedimentos do Coordenador Líder ou do Escriturador, conforme o caso, em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista da Classe (“Cotista”), sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto nos itens “(i)” e “(viii)” acima, podem votar nas assembleias gerais e/ou especiais de Cotistas tendo em vista a caracterização do conflito de interesses: (i) os prestadores de serviços, essenciais ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua Classe no que se refere à matéria em votação; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. Sem prejuízo da vedação prevista no subitem (i) anterior, fica estabelecido que a Gestora poderá votar nas Assembleias de Cotistas na qualidade de representante dos fundos de investimento por ela geridos, desde que os fundos por ela geridos sejam Cotistas do Fundo.

- (t) **Cronograma indicativo:** O cronograma indicativo será descrito nos documentos da Oferta;
- (u) **Coordenador Líder da Oferta:** A Oferta será distribuída pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme acima qualificada;
- (v) **Demais Termos e Condições da Oferta:** os demais termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.
- (x) Submeter a registro da CVM o presente Instrumento de Constituição, bem como os demais documentos exigidos pela Resolução CVM 175, para obter o registro do Fundo e seu CNPJ; e
- (xi) Realizar todos os registros necessários e/ou firmar todos os documentos pertinentes para a implementação das deliberações acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Em atenção ao Art.10, II da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo e a Classe Única terão seu número de CNPJ atribuído pela CVM quando de seu registro na página mundial de computadores desta. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo e da Classe Única disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Este Instrumento de Constituição é dispensado de registro em cartório de registro de títulos e documentos, nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874 de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrado junto à CVM.

*Os termos e definições aqui utilizados possuem as definições atribuídas no Regulamento do Fundo, conforme Anexo A ao presente instrumento.*

Estando assim firmado este Instrumento de Constituição, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, [23] de julho de 2025.

(Assinaturas na próxima página)

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**  
*Administradora*

\_\_\_\_\_  
Nome:

\_\_\_\_\_  
Nome:

**VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.**  
*Gestora*

\_\_\_\_\_  
Nome:

\_\_\_\_\_  
Nome:

**ANEXO I**

**REGULAMENTO DO VALORA FUNDO DE FUNDOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**