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 DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO VALORA CRI PRÉ I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

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			
Risco de	☒	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.
	☒	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.
	☐	responsabilidade ilimitada	A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas.
	☒	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**
A. Valor mobiliário	Cotas da 1ª emissão da Classe Única de Cotas de Responsabilidade Limitada do **VALORA CRI PRÉ I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Inicialmente, 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R$ 100,00 (cem reais) por cota, considerando o custo unitário de distribuição da Oferta que, caso seja distribuída o Montante Inicial da Oferta, é de R$ 4,36 (quatro reais e trinta e seis centavos) por Cota.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	Inicialmente, R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, até 25% (vinte e cinco por cento).	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** (“**B3**”).	Capa do Prospecto
Código de negociação	☒ Código: A ser obtido quando da obtenção do registro da Oferta. ☐ N/A	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	**CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO VALORA CRI PRÉ I FEEDER 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: **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 captados na Oferta serão destinados **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, à subscrição ou à aquisição de cotas da subclasse sênior da classe única de cotas do **VALORA CRI PRÉ I MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, em processo de constituição, observado o disposto no Prospecto.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	O Fundo tem sua carteira gerida pela **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 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.	Seção 16 do Prospecto
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.	☒Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ 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.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ 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.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ 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.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ 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.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ 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 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	5 (cinco) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, prorrogáveis por até 1 (um) ano adicional, a critério da Gestora, sem necessidade de deliberação pela assembleia geral de cotistas.	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)	☐ Investidores Profissionais. ☐ Investidores Qualificados. ☒ Público em geral.	Seção 2 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 (um 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 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional: Por ordem de chegada. Oferta Institucional: 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, se não for atingido Montante Mínimo ou na ocorrência de alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	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
Indicação de local para obtenção do Prospecto	**Administradora:** **https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html** (neste *website*, selecionar "Fundos de Investimento", procurar por "*Valora CRI PRÉ I Feeder 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 CRI PRÉ I Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" e, então, clicar na opção desejada); **Gestora:** **www.valorainvest.com.br/** (neste *website* clicar em "Fundos", depois selecionar "*Valora CRI PRÉ I Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", 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	Seção 5.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
	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 CRI PRÉ I Feeder 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 CRI PRÉ I Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).	
Quem são os coordenadores da oferta?	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**	Seção 2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	N/A.	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	11 de novembro de 2025 a 28 de novembro de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	A fixação do preço foi realizada no Ato de Aprovação da Oferta, de 03 de novembro de 2025.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	01 de dezembro de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	02 de dezembro de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Na Data de Liquidação.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 2 do Prospecto

Autorregulação ANBIMA Ofertas Públicas
Autorregulação ANBIMA Coordenadores de Ofertas Públicas
Autorregulação ANBIMA Administração Fiduciária
Autorregulação ANBIMA Gestão de Recursos
V005
LUZ CAPITAL MARKETS