

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS
DA CLASSE ÚNICA DO

VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 69.269.110/0001-50

CÓDIGO ISIN DA SUBCLASSE SÊNIOR: BR0TPTCTF003

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DA SUBCLASSE SÊNIOR NA B3: 6899026SR1

Tipo ANBIMA: Papel CRI, Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/377, EM 30 DE SETEMBRO DE 2026*

* concedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”).

Nos termos do disposto no artigo 59, §3º, da Resolução CVM nº 160, a **CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 69.269.110/0001-50 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, e autorizado a operar como distribuidor de valores mobiliários (“Coordenador Líder” ou “Administradora”, conforme o caso), a **VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, sala 32, Bloco 2, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, Brasil, inscrita no CNPJ sob o nº 07.559.989/0001-17, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 9.620, de 28 de novembro de 2007 (“Gestora”), comunicam, na data deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 4.705.882 (quatro milhões, setecentas e cinco mil, oitocentas e oitenta e duas) cotas, sendo (i) 4.000.000 (quatro milhões) de cotas da subclasse sênior (“Cotas Seniores”); e (ii) 705.882 (setecentas e cinco mil, oitocentas e oitenta e duas) cotas da subclasse subordinada (“Cotas Subordinadas” e, em conjunto com as Cotas Seniores, “Cotas”, respectivamente), da 1ª (primeira) emissão da Classe, todas nominativas e escriturais, em série única, com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) (“Oferta”), submetidas ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “b”, da Resolução CVM nº 160 e da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 175”), sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder, perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$ 470.588.200,00*

(quatrocentos e setenta milhões, quinhentos e oitenta e oito mil e duzentos reais)

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto), desde que observado, respectivamente, o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto).

As Cotas Seniores serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”)**, sendo a distribuição liquidada financeiramente pela B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas Seniores custodiadas eletronicamente na B3, observadas, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 160.

As Cotas Subordinadas não serão depositadas para distribuição em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, de forma que não poderá ser assegurada a disponibilidade de informações sobre os preços praticados ou sobre os negócios realizados. Sem prejuízo, as Cotas Subordinadas poderão futuramente ser admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, a critério da Gestora, nos termos da regulamentação aplicável e observado o disposto no Regulamento.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Valora CRI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada” (“Prospecto”).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Pedido e Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Prospecto Definitivo, da Lâmina e do Anúncio de Início	30/09/2026
2	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	01/10/2026
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimentos	07/10/2026
4	Data Máxima para Encerramento Período de Coleta de Intenções de Investimentos	30/10/2026
5	Procedimento de Alocação das Cotas Seniores	03/11/2026
6	Procedimento de Alocação das Cotas Subordinadas	03/11/2026

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
7	Data da 1ª Integralização das Cotas Subordinadas	05/11/2026
8	Data da 1ª Integralização das Cotas Seniores	05/11/2026
9	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias da Divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. 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 do Prospecto e da Lâmina.

⁽²⁾ Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o período de coleta de intenções de investimentos poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, DO PROSPECTO E DA LÂMINA

Este Anúncio de Início, o Prospecto e a Lâmina foram divulgados 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.btgpactual.com/asset-servicing/administracao-fiduciaria#fundos> (neste website, clicar na aba "Procurar", digitar o nome do fundo. Após clicar em "Detalhes" e na aba "Oferta");

Coordenador Líder: <https://www.btgpactual.com/asset-servicing/administracao-fiduciaria#fundos> (neste website, clicar na aba "Procurar", digitar o nome do fundo. Após clicar em "Detalhes" e na aba "Oferta");

Gestora: www.valorainvest.com.br/ (neste website clicar em "Fundos", depois selecionar "VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA", buscar na seção "Notícias Relacionadas" 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 "2026", em seguida clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", buscar por "VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA 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 e acessar "VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, clicar na opção desejada).

Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

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.

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

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA CLASSE, NEM SOBRE AS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU A CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO.

A data deste Anúncio de Início é 30 de setembro de 2026.



COORDENADOR LÍDER E ADMINISTRADORA



GESTORA

ASSESSOR LEGAL

VALORA
INVESTIMENTOS

madrona
advogados