

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE SÊNIOR E DA SUBCLASSE SUBORDINADA DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI PRÉ I MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.626.722/0001-76

CÓDIGO ISIN DAS COTAS SÊNIOR DA CLASSE Nº BR0QC2CTF004

CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS SÊNIOR NO BALCÃO B3: 6440425SN1

CÓDIGO ISIN DAS COTAS SUBORDINADAS DA CLASSE Nº BR0QC2CTF012

CÓDIGO DO ATIVO DAS COTAS SUBORDINADAS NO BALCÃO B3: 6440425SB1

Tipo ANBIMA: Papel CRI

Segmento ANBIMA: Multimercado

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/357, em 12 de novembro de 2025*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da

Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

Não foi realizada classificação de risco definitiva (rating) para as cotas desta emissão.

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI PRÉ I MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas do **VALORA CRI PRÉ I MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 63.626.722/0001-76 ("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, Botafogo, CEP 22290-210, 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 do Fundo ("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 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. ("Gestora" e, quando em conjunto com a Classe e a Administradora, os "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, inicialmente, 6.250.000 (seis milhões, duzentas e cinquenta mil) cotas, observado que tal quantidade total corresponde a: (i) 5.000.000 (cinco milhões) de cotas da subclasse sênior da Classe ("Subclasse Sênior" e "Cotas Sênior"); e (ii) 1.250.000 (um milhão e duzentas e cinquenta mil) cotas da subclasse subordinada da Classe ("Cotas Subordinada" e "Subclasse Subordinada", e, quando referidas em conjunto com as Cotas Sênior e Subclasse Sênior, as "Cotas" e "Subclasses") todas nominativas e escriturais, sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Instrumento de Constituição do Fundo) da 1ª (primeira) emissão da Subclasse Sênior e da Subclasse Subordinada da Classe ("Emissão", "Oferta Sênior" e "Oferta Subordinada" e, quando referidos em conjunto, a "Oferta", respectivamente), com preço unitário de Emissão de R\$100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de, inicialmente,

R\$625.000.000,00 *

(seiscentos e vinte e cinco milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

*observado que: R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) corresponde ao montante inicial da Oferta Sênior ("Montante Inicial da Oferta Sênior"); e R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) corresponde ao é o montante inicial da Oferta Subordinada ("Montante Inicial da Oferta Subordinada" e quando referido em conjunto com o Montante Inicial da Oferta Sênior, o "Montante Inicial da

Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme definido no Instrumento de Constituição do Fundo); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Instrumento de Constituição do Fundo).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo, conforme versão vigente aprovada por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Valora Cri Pré I Master Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, celebrado em 11 de novembro de 2025 pela Administradora e a Gestora (“*Instrumento de Constituição do Fundo*”).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	12/11/2025
2	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i>	13/11/2025
3	Data de realização do Procedimento de Alocação das Cotas da Subclasse Subordinada	01/12/2025
4	Data da Liquidação da Oferta Subordinada	02/12/2025
5	Data de realização do Procedimento de Alocação das Cotas da Subclasse Sênior	02/12/2025
6	Data da Liquidação da Oferta Sênior	03/12/2025
7	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	11/05/2026

⁽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.

⁽²⁾ Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS COMUNICADOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, e os demais documentos serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, da CVM, e do Fundos.NET, administrado pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3, nos websites indicados abaixo:

- Administradora

<https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste *website*, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “Valora CRI Pré I Master 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 “Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse Sênior e da Subclasse Subordinada da Classe Única de Cotas do Valora CRI Pré I Master 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 Master 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 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 Master 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 “do Valora CRI Pré I Master Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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

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

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR QUE SUBSCREVER A COTA TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO EXCLUSIVAMENTE PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER, CONFORME PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR ESTES, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, OBSERVADO QUE, NOS TERMOS DO REGULAMENTO (E SEUS RESPECTIVOS ANEXOS E APÊNDICES) E DO ARTIGO 86, INCISO II, DA RESOLUÇÃO CVM 160, AS COTAS PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO (I) LIVREMENTE ENTRE INVESTIDORES PROFISSIONAIS, E (II) ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS, ASSIM DEFINIDOS NOS TERMOS DO ARTIGO 12 DA RESOLUÇÃO CVM 30, APÓS DECORRIDOS 6 (SEIS) MESES DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, EM RAZÃO DO PÚBLICO-ALVO DAS SUBCLASSES. AS COTAS NÃO PODERÃO SER NEGOCIADAS ENTRE O PÚBLICO INVESTIDOR EM GERAL.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DA CLASSE 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 E DA CLASSE, 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 PRÉVIA PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO E DE SEU ANEXO DESCRITIVO.

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, COORDENADOR LÍDER E/OU A CVM.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A data deste Anúncio de Início é 12 de novembro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



investment
banking

GESTORA

ADMINISTRADORA

VALORA
INVESTIMENTOS



administração
fiduciária

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

CESCON
BARRIEU
ADVOGADOS

madrona
advogados