

ANÚNCIO DE INÍCIO

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

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.656.482/0001-07

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRVGRICTF008

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: VGR11

Registro da Oferta na CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/034, em 05 de fevereiro de 2024*

*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").

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o **VALORA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 53.656.482/0001-07 ("**Fundo**"), o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, 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, Itaim Bibi, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 07.559.989/0001-17, devidamente credenciada pela CVM como administradora de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 9.620, de 28 de novembro de 2007, na qualidade de gestora do Fundo ("**Gestora**") e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "**Ofertantes**", em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), comunicam, nesta data, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 31.000.000 (trinta e um milhões) de cotas, todas nominativas e escriturais, em série única ("**Cotas**" e "**Classe**"), sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo) da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) ("**Preço de Emissão**"), perfazendo o montante de, inicialmente,

R\$310.000.000,00

(trezentos e dez milhões de reais)

("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 Prospecto Definitivo); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto Definitivo).

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160. A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, com dispensa da análise prévia pela CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "b", da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública destinada a investidores qualificados.

O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3")**, convidadas a participar da Oferta na qualidade de participantes especiais ("**Participantes Especiais**") e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**".

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 de Classe única do Valora Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII" ("**Prospecto Definitivo**" ou "**Prospecto**" sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto Definitivo	05/02/2024
2	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	06/02/2024
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	14/02/2024
4	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	28/02/2024
5	Data de realização do Procedimento de Alocação	29/02/2024
6	Data de Liquidação da Oferta	05/03/2024
7	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	31/07/2024

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas.

⁽²⁾ As datas indicadas acima são estimativas.

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto Definitivo, a Lâmina e este Anúncio de Início foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da Gestora, do Fundos.NET e da B3, nos *websites* indicados abaixo:

- (i) **Administradora:** <https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais> (neste *website* clicar em “Ofertas”, procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar “Valora Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada” e, então, clicar em “+ Detalhes” e, então, clicar na opção desejada);
- (ii) **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas de Classe Única do Valora Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);
- (iii) **Gestora:** www.valorainvest.com.br/ (neste *website* clicar em “Fundos”, depois selecionar “VGR111 - FII”, buscar na seção “Notícias relacionadas ao VGR111 - FII”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo” ou “Lâmina” ou “Anúncio de Início” ou a opção desejada);
- (iv) **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 “2024”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Valora Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, ou a opção desejada);
- (v) **Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Valora Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na “Primeira Emissão de Cotas da Classe Única”, o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);
- (vi) **B3:** www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Valora Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, ou a opção desejada); e
- (vii) **Participantes Especiais:** 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

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

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 (conforme definido abaixo).

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.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO.

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

São Paulo, 05 de fevereiro de 2024.



COORDENADOR LÍDER E ADMINISTRADORA

GESTORA

ADMINISTRADORA



VALORA
INVESTIMENTOS

Banco Daycoval

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

CESCON
BARRIEU

pmk
ADVOGADOS

VALORA RENDA IMOBILIÁRIA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

• ANÚNCIO DE INÍCIO •