

PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS
DA SEGUNDA EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DO
VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 34.197.811/0001-46

No montante de inicialmente até

R\$ 200.000.095,36

(duzentos milhões, noventa e cinco reais e trinta e seis centavos)

Registro CVM/SRE/RFI/2020/031, em 02 de julho de 2020

Código ISIN das Cotas: BRVGICTF002

Código de Negociação das Cotas na B3: VGIP11

Tipo ANBIMA: FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento de Atuação ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

ADMINISTRADORA



BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar parte, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro - RJ

GESTORA

VALORA
INVESTIMENTOS

VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Iguatemi, nº 448, conjunto 1.301, CEP 01.451-010, São Paulo - SP

O VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 34.197.811/0001-46 ("Fundo"), administrado pela BTGPACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora" ou, simplesmente, "BTG") está realizando uma oferta pública primária de distribuição de inicialmente 2.090.302 (duas milhões, noventa mil, trezentas e duas) cotas, em classe e série únicas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta e sem prejuízo da possibilidade de emissão das Cotas Adicionais (conforme definido abaixo), da segunda emissão do Fundo ("Cotas da Segunda Emissão" e "Segunda Emissão", respectivamente), nominativas, escriturais, cada uma com valor unitário de R\$95,68 (noventa e cinco reais e sessenta e oito centavos) ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante total de inicialmente R\$200.000.095,36 (duzentos milhões, noventa e cinco reais e trinta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) ("Montante Inicial da Oferta") (sem considerar as Cotas Adicionais em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472" e "Oferta", respectivamente). O Fundo contratou como gestora da carteira do Fundo a VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade e estado de São Paulo, na rua Iguatemi, nº 448, conjunto 1.301, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME 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, nos termos do artigo 29, inciso VI da Instrução CVM 472 ("Gestora" ou "Valora"), que realizará a gestão da carteira do Fundo de forma discricionária e ativa.

Todo e qualquer Investidor (conforme definido abaixo) deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 262 (duzentas e sessenta e duas) Cotas da Segunda Emissão, equivalente ao montante de R\$25.068,16 (vinte e cinco mil, sessenta e oito reais e dezesseis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), e R\$25.977,30 (vinte e cinco mil, novecentos e setenta e sete reais e trinta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo se (i) ao final do Período de Subscrição (conforme definido abaixo) restar um saldo de Cotas da Segunda Emissão inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas da Segunda Emissão; ou (ii) caso o total de Cotas da Segunda Emissão correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas da Segunda Emissão destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido).

Será admitida a distribuição parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas da Segunda Emissão, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta, sendo que as demais Cotas da Segunda Emissão que não forem distribuídas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Administradora. As Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido) não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas da Segunda Emissão que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400 e observado o procedimento operacional da B3 (conforme abaixo definido), os Investidores (conforme abaixo definido), podem, no ato da subscrição, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, indicar se pretendem condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b), o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiroscessionários do Direito de Preferência), deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas da Segunda Emissão subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da Segunda Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da Segunda Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse em receber a totalidade das Cotas da Segunda Emissão objeto da ordem de investimento. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

As Cotas da Segunda Emissão foram registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição Primária de Ativos; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e terão colocação coordenada e estruturada pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na avenida Atauful de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 ("XP Investimentos" ou "Coordenador Líder"), sendo que o processo de distribuição pública das Cotas da Segunda Emissão irá contar com a participação de terceiros devidamente habilitados para prestar serviços de distribuição de valores mobiliários, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento (conforme abaixo definido), neste Prospecto Definitivo (conforme abaixo definido) e nos demais documentos da Oferta, compreendendo corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à B3, que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, a serem contratadas por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) ("Participantes Especiais da Oferta" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta").

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas da Segunda Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 418.060 (quatrocentas e dezoito mil e sessenta) Cotas da Segunda Emissão adicionais ("Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Cotas da Segunda Emissão inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a Data de Liquidação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão distribuídas sob regime de melhores esforços de colocação. Não haverá opção de distribuição de lote suplementar de cotas prevista no artigo 24 da Instrução CVM 400.

Poderão adquirir Cotas da Segunda Emissão Investidores Institucionais (conforme abaixo definido) e Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido), que aceitem os riscos inerentes ao investimento, desde que a aquisição de Cotas da Segunda Emissão não seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder e às demais Instituições Participantes da Oferta, se for o caso, a verificação da adequação do investimento ao perfil de seus respectivos clientes ("Investidores").

Observados os termos e condições estabelecidos no Ato da Administradora (conforme definição abaixo), será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas da Segunda Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas da Segunda Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,63% (três inteiros e sessenta e três centésimos) sobre o valor unitário da Cota da Segunda Emissão, equivalente ao valor de R\$3,47 (três reais e quarenta e sete centavos) por Cota da Segunda Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), a qual será utilizada para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

O Fundo foi constituído e seu regulamento ("Regulamento") aprovado pela Administradora por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 8", formalizado em 01 de julho de 2019, o qual foi registrado no 1º Ofício de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1923811 em 01 de julho de 2019, tendo o Regulamento sido registrado na mesma data sob o nº 1923812, conforme alterado pelo (i) "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 8", datado de 02 de janeiro de 2020; (ii) "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII" datado de 03 de fevereiro de 2020; e (iii) "Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII" datado de 24 de junho de 2020. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução CVM 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. Nos termos do Artigo 8.1 do Regulamento do Fundo, e mediante a recomendação da Gestora, a Administradora está autorizada a realizar a Segunda Emissão e a presente Oferta, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, observado o capital máximo autorizado do Fundo no valor de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), respeitado o direito de preferência dos atuais Cotistas para a subscrição de cotas. A Segunda Emissão, a Oferta e o Direito de Preferência foram autorizadas por meio do ato particular da Administradora realizado em 15 de junho de 2020 ("Ato da Administradora"). Em 15 de junho de 2020, 30 de junho de 2020 e 02 de julho de 2020, a Administradora divulgou o fato relevante do Fundo para fins de comunicar a aprovação da Oferta e dar conhecimento aos cotistas do fundo sobre o procedimento para exercício do Direito de Preferência ("Fato Relevante").

Este Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Cotas da Segunda Emissão, em Série Única, do Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto") contém as informações relevantes, necessárias ao conhecimento pelos Investidores, relativas à Oferta, às Cotas da Segunda Emissão, ao Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. Para descrição mais detalhada da Política de Investimentos do Fundo (conforme abaixo definido), vide item "Objetivo e Política de Investimentos do Fundo" nas páginas 97 e 98 deste Prospecto Definitivo.

O registro de constituição e funcionamento do Fundo foi realizado na CVM sob o Código CVM nº 020001, em 03 de janeiro de 2020. A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2020/031, em 02 de julho de 2020. ADICIONALMENTE, O FUNDO FOI REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE A PARTIR DE 23 DE MAIO DE 2019.

COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADORA

GESTORA



ASSESSOR LEGAL DO
COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL GESTORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

QUANDO DA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS, TODO COTISTA DEVERÁ ASSINAR O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E ATESTAR, POR MEIO DO TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (CONFORME ABAIXO DEFINIDA), DA TAXA DE PERFORMANCE (CONFORME ABAIXO DEFINIDA), DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ SUJEITO, DESCRITOS NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO NAS PÁGINAS 119 A 141, BEM COMO DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONFORME ABAIXO DEFINIDO) NEGATIVO, E, NESTE CASO, DE SUA RESPONSABILIDADE POR CONSEQUENTES APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS.

AVISOS IMPORTANTES

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS – FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E/OU VENDA DAS COTAS DE SUA EMISSÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

TUDO INVESTIDOR, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DO TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO, QUE RECEBEU EXEMPLAR ELETRÔNICO DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE PERFORMANCE, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO PELO INVESTIDOR. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO E/OU RESGATE DE SUAS COTAS, SERÁ O MAIS BENÉFICO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO, VIDE SEÇÃO "TRIBUTAÇÃO" NAS PÁGINAS 143 A 146 DESTES PROSPECTO, QUE TRAZ AS REGRAS GERAIS DE TRIBUTAÇÃO APLICÁVEIS AO FUNDO E AOS COTISTAS. DE TODA FORMA, OS INVESTIDORES NÃO DEVEM CONSIDERAR UNICAMENTE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA REFERIDA SEÇÃO PARA FINS DE AVALIAR O INVESTIMENTO

EM COTAS DO FUNDO, DEVENDO CONSULTAR SEUS PRÓPRIOS ASSESSORES QUANTO À TRIBUTAÇÃO ESPECÍFICA QUE SOFRERÃO ENQUANTO COTISTAS DO FUNDO.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, NAS PÁGINAS 119 A 141, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

AINDA QUE A GESTORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. OS COTISTAS PODEM SER CHAMADOS A REALIZAR APORTES ADICIONAIS NO FUNDO EM CASO DE PERDAS E PREJUÍZOS NA CARTEIRA QUE RESULTEM EM PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

ESTE FUNDO, BEM COMO AS APLICAÇÕES QUE REALIZA, NÃO CONTAM COM GARANTIA (I) DA ADMINISTRADORA OU DE SUAS RESPECTIVAS PARTES RELACIONADAS; (II) DA GESTORA; (III) DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA; (IV) DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO; OU (V) DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A PRESENTE OFERTA NÃO CONSTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

NÃO HÁ RENTABILIDADE PRETENDIDA PELO FUNDO, DE MODO QUE ESTE NÃO BUSCA UM RETORNO DETERMINADO. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS

FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO E A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DO FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, GESTORA E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO DE ACORDO COM AS NORMAS ATUALMENTE VIGENTES E CONTÉM AS INFORMAÇÕES RELEVANTES NECESSÁRIAS AO CONHECIMENTO, PELOS INVESTIDORES DA OFERTA, DAS COTAS DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES À OFERTA.

O PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA B3 E DA CVM.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E *E-MAILS* INDICADOS NESTE PROSPECTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| DEFINIÇÕES | 9 |
| CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO..... | 29 |
| SUMÁRIO DA OFERTA | 31 |
| TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA..... | 51 |
| <i>A OFERTA</i> | <i>54</i> |
| <i>AUTORIZAÇÃO.....</i> | <i>54</i> |
| <i>PÚBLICO ALVO</i> | <i>55</i> |
| <i>PROCEDIMENTO DA OFERTA E PLANO DE DISTRIBUIÇÃO</i> | <i>55</i> |
| <i>OFERTA NÃO INSTITUCIONAL.....</i> | <i>62</i> |
| <i>OFERTA INSTITUCIONAL.....</i> | <i>66</i> |
| <i>PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO</i> | <i>68</i> |
| <i>DISPOSIÇÕES COMUNS À OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E À OFERTA INSTITUCIONAL ..</i> | <i>69</i> |
| <i>ALOCAÇÃO</i> | <i>70</i> |
| <i>DISTRIBUIÇÃO PARCIAL</i> | <i>72</i> |
| <i>VALOR MÍNIMO DE APLICAÇÃO EM COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO FUNDO.....</i> | <i>73</i> |
| <i>PRAZO DE COLOCAÇÃO</i> | <i>73</i> |
| <i>INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS E PROCEDIMENTO DE LIQUIDAÇÃO DA OFERTA</i> | <i>73</i> |
| <i>INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO.....</i> | <i>74</i> |
| <i>ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA.....</i> | <i>74</i> |
| <i>SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA</i> | <i>75</i> |
| <i>CANCELAMENTO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA</i> | <i>76</i> |
| <i>REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO FUNDO</i> | <i>77</i> |
| <i>FORMADOR DE MERCADO</i> | <i>77</i> |
| <i>CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....</i> | <i>77</i> |
| <i>REMUNERAÇÃO DE COORDENAÇÃO E COLOCAÇÃO</i> | <i>80</i> |
| <i>INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES</i> | <i>82</i> |
| <i>VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA</i> | <i>83</i> |
| <i>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS</i> | <i>84</i> |
| <i>POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA E DO FUNDO</i> | <i>87</i> |
| <i>CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA</i> | <i>90</i> |
| <i>DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO FUNDO</i> | <i>91</i> |
| <i>ESTUDO DE VIABILIDADE</i> | <i>92</i> |
| <i>OUTRAS INFORMAÇÕES.....</i> | <i>93</i> |
| <i>DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO COORDENADOR LÍDER</i> | <i>93</i> |

| | |
|--|------------|
| IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA | 94 |
| SUMÁRIO DO FUNDO | 97 |
| <i>BASE LEGAL E PRAZO DE DURAÇÃO</i> | 97 |
| <i>PÚBLICO ALVO</i> | 97 |
| <i>OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO</i> | 97 |
| <i>ADMINISTRADORA</i> | 99 |
| <i>GESTORA</i> | 99 |
| <i>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</i> | 106 |
| <i>REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA</i> | 106 |
| <i>REMUNERAÇÃO DA GESTORA</i> | 107 |
| <i>REMUNERAÇÃO DO ESCRITURADOR</i> | 107 |
| <i>TAXA DE PERFORMANCE</i> | 107 |
| <i>TAXA DE INGRESSO E SAÍDA</i> | 107 |
| <i>RESERVAS DE CONTINGÊNCIA</i> | 107 |
| <i>DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS.....</i> | 108 |
| <i>REPRESENTANTE DOS COTISTAS</i> | 108 |
| <i>ADMINISTRAÇÃO</i> | 108 |
| <i>GESTORA</i> | 108 |
| <i>SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA.....</i> | 109 |
| <i>POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS</i> | 109 |
| <i>DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO.....</i> | 109 |
| <i>DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS</i> | 109 |
| <i>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS</i> | 110 |
| <i>CINCO PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELACIONADO AO FUNDO.....</i> | 110 |
| RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES | 113 |
| <i>RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O COORDENADOR LÍDER.....</i> | 113 |
| <i>RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E A GESTORA</i> | 114 |
| <i>RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O CUSTODIANTE</i> | 114 |
| <i>RELACIONAMENTO ENTRE A GESTORA E O COORDENADOR LÍDER</i> | 114 |
| <i>RELACIONAMENTO ENTRE A GESTORA E O CUSTODIANTE</i> | 115 |
| <i>RELACIONAMENTO DOS ATIVOS COM A GESTORA</i> | 115 |
| <i>RELACIONAMENTO DOS ATIVOS COM A ADMINISTRADORA</i> | 116 |
| <i>RELACIONAMENTO ENTRE O CUSTODIANTE E O COORDENADOR LÍDER</i> | 116 |
| <i>POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE</i> | 117 |
| FATORES DE RISCO | 119 |
| <i>RISCOS ASSOCIADOS AO MERCADO, AO BRASIL, A FATORES MACROECONÔMICOS E A EVENTOS EXTRAORDINÁRIOS.....</i> | 119 |
| <i>Risco de mercado.....</i> | 119 |
| <i>Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo.....</i> | 121 |
| <i>Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo.....</i> | 121 |

| | |
|--|-----|
| Risco de liquidez das Cotas..... | 122 |
| Risco de liquidez da carteira do Fundo | 122 |
| Riscos relacionados às condições econômicas e políticas no Brasil poderão ter um efeito adverso nos negócios do Fundo | 122 |
| Riscos relacionados à inflação e medidas governamentais para contê-la..... | 123 |
| Riscos relacionados à variação cambial | 125 |
| Riscos de alteração nos mercados de outros países | 125 |
| Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária (risco tributário)..... | 125 |
| Riscos relacionados ao investimento em cotas de FIIs | 126 |
| Risco regulatório | 126 |
| Risco jurídico | 127 |
| Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo | 127 |

RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS....127

| | |
|--|-----|
| Risco ambiental | 127 |
| Riscos de alteração da legislação aplicável aos FIIs e seus Cotistas | 128 |
| Risco operacional | 128 |
| Risco do setor imobiliário | 128 |
| Risco de desapropriação e de sinistro | 129 |
| Risco de desvalorização dos imóveis..... | 130 |
| Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras..... | 130 |

RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO131

| | |
|--|-----|
| Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez | 131 |
| Riscos Atrelados ao Investimento no Fundo | 131 |
| Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos em caso de liquidação do Fundo | 131 |
| Riscos de Concentração da Carteira..... | 131 |
| Risco da Marcação a Mercado | 132 |
| Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atreladas aos CRIs | 132 |
| Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário | 133 |
| Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta | 133 |
| Risco de não colocação do Montante Mínimo da Oferta..... | 133 |
| Risco de Distribuição Parcial das Cotas do Fundo..... | 134 |
| Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos | 134 |
| Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH | 134 |
| Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos | 134 |
| Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo..... | 135 |
| Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimentos..... | 135 |

| | |
|--|-----|
| Risco Relativo às Projeções do Fundo..... | 135 |
| Riscos de despesas extraordinárias | 135 |
| Risco de impacto negativo no fluxo projetado e na taxa de retorno do Fundo em caso de distribuição parcial. | 136 |
| Risco de alteração do Regulamento do Fundo | 136 |
| Risco relativo à não substituição da Administradora..... | 136 |
| Risco de governança..... | 136 |
| O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios | 137 |
| Risco de concentração de propriedade das Cotas..... | 138 |
| Risco de diluição da participação dos Cotistas | 138 |
| Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária | 138 |
| Riscos de alterações nas práticas contábeis | 139 |
| Riscos de oferta pública voluntária de aquisição das Cotas do Fundo (OPAC) | 139 |
| Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta | 139 |
| Risco de Potencial Conflito de Interesses..... | 140 |
| Risco referente ao Estudo de Viabilidade | 141 |
| Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções..... | 141 |

TRIBUTAÇÃO143

| | |
|---|-----|
| <i>TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO</i> | 143 |
| <i>TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO</i> | 144 |
| <i>Investidores Locais</i> | 144 |
| <i>Investidores Não-Residentes</i> | 145 |
| <i>IOF/Títulos</i> | 146 |
| <i>IOF/Câmbio</i> | 146 |
| <i>RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA</i> | 146 |

ANEXOS147

| | | |
|------------------|---|-----|
| Anexo I | - Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Fundo e aprovação do regulamento vigente | 149 |
| Anexo II | - Ato da Administradora aprovando a Segunda Emissão e a Oferta, e os respectivos Fatos Relevantes..... | 201 |
| Anexo III | - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 | 223 |
| Anexo IV | - Declaração da Administradora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 | 227 |
| Anexo V | - Estudo de Viabilidade | 231 |
| Anexo VI | - Informe Anual do Fundo – Anexo 39 V da Instrução CVM 472 | 243 |

DEFINIÇÕES

No âmbito do presente Prospecto Definitivo, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão as definições abaixo descritas, sendo que as expressões definidas ao longo do Prospecto Definitivo encontram-se abaixo consolidadas. Com relação ao presente Prospecto Definitivo, deve-se adotar por referência, e de forma subsidiária, as demais definições constantes da Instrução CVM 472 e do Regulamento.

| | |
|---------------------------------------|---|
| "Administradora" ou "BTG" | é a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23. |
| "ANBIMA" | é a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA. |
| "Anúncio de Encerramento" | é o anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, informando acerca do resultado final da Oferta. |
| "Anúncio de Início" | é o anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, informando acerca do início do Período de Colocação. |
| "Assembleia Geral de Cotistas" | é a assembleia geral de Cotistas do Fundo, convocada na forma do artigo 17.2 do Regulamento, para deliberar sobre as matérias de sua competência, conforme descritas no artigo 17.1 do Regulamento. |
| "Ativos" | significa os Ativos de Liquidez e os Ativos-Alvo, quando considerados em conjunto. |
| "Ativos-Alvo" | significa os CRI. |
| "Ativos de Liquidez" | significa quaisquer dos seguintes ativos, objeto de investimento das disponibilidades financeiras do Fundo, que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, conforme aplicável: (i) cotas de outros FII; (ii) letras hipotecárias emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; (iii) letras de crédito imobiliário emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; (iv) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento |

| | |
|--------------------------------|---|
| | <p>da sua aquisição, classificação de risco (<i>rating</i>), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; (v) cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", regulados pela Instrução CVM 555, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título; (vi) títulos de emissão do BACEN; (vii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário; e (viii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.</p> |
| "Ato da Administradora" | <p>significa o "Ato da Administradora do Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 15 de junho de 2020, por meio do qual foi aprovada a Emissão, a Oferta e o Direito de Preferência.</p> |
| "Auditor Independente" | <p>é a PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9, 10, 13, 14, 15, 16 e 17 andares, Torre Torino, CEP:05.001-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.562.112/0001-20, empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.</p> |
| "B3" | <p>é a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.</p> |
| "BACEN" | <p>é o Banco Central do Brasil.</p> |
| "Boletim de Subscrição" | <p>é o documento que formaliza a subscrição das Cotas da Segunda Emissão pelo Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência).</p> |

| | |
|---|--|
| "Brasil" | significa a República Federativa do Brasil. |
| "Carta-Convite" | significa a carta-convite enviada pelo Coordenador Líder aos Participantes Especiais da Oferta, a fim de convidá-los a aderir ao processo de distribuição das Cotas da Segunda Emissão. |
| "CMN" | é o Conselho Monetário Nacional. |
| "CNPJ/ME" | é o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia. |
| "Código ANBIMA" | é o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, atualmente em vigor. |
| "Código Civil" | é a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. |
| "COFINS" | é a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social. |
| "Comissão de Coordenação" | é o montante a ser pago ao Coordenador Líder conforme Seção "Termos e Condições da Oferta", item "XXI. Remuneração de Coordenação e Colocação", página 80 deste Prospecto Definitivo. |
| "Comissão de Distribuição" | é o montante a ser pago ao Coordenador Líder conforme Seção "Termos e Condições da Oferta", item "XXI. Remuneração de Coordenação e Colocação", página 80 deste Prospecto Definitivo. |
| "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" | significa o comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) da Administradora; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Cotas da Segunda Emissão subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas da Segunda Emissão remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta. |
| "Comunicado de Resultado Final da Alocação" | significa o comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) da Administradora; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Cotas da Segunda Emissão subscritas e |

| | |
|---|---|
| | integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e subscritas durante o Período de Subscrição, de forma a informar se o Montante Inicial da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a opção de Cotas Adicionais ou se a Oferta contará com a distribuição parcial. |
| “Contrato de Distribuição” | significa o <i>“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública da 2ª Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário – FII”</i> , celebrado em 15 de junho de 2020, entre o Fundo, representado pela Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder, conforme aditado. |
| “Coordenador Líder” ou “XP Investimentos” | é a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04. |
| “Cotas” | correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo (incluindo as Cotas das emissões anteriores do Fundo e as Cotas da Segunda Emissão). |
| “Cotas da Primeira Emissão” | são as cotas objeto da primeira emissão do Fundo. |
| “Cotas da Segunda Emissão” ou “Novas Cotas” | são as cotas objeto da Segunda Emissão do Fundo. |
| “Cotas Adicionais” | significa, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas da Segunda Emissão que poderá ser acrescida às Cotas da Segunda Emissão inicialmente ofertadas em quantidade superior em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 418.060 (quatrocentas e dezoito mil e sessenta) Cotas da Segunda Emissão adicionais, nas mesmas condições das Cotas da Segunda Emissão inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a Data de Liquidação, sem a necessidade de novo pedido de |

| | |
|---|--|
| | registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão distribuídas sob regime de melhores esforços de colocação. |
| "Cotistas" | são os titulares de Cotas. |
| "CPC" | é o Comitê de Pronunciamentos Contábeis. |
| "CRI" | são os certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada. |
| "Critérios de Elegibilidade" | são os critérios de elegibilidade a serem verificados pela Gestora e fiscalizados pela Administradora, no momento da aquisição, para cada operação de aquisição de Ativos-Alvo, conforme definidos na Seção "Sumário do Fundo", Item "Objetivo e Política de Investimentos do Fundo", na página 97 deste Prospecto Definitivo. |
| "CSLL" | é a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido. |
| "Custodiante" | é o BANCO BTG PACTUAL S.A. , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45, devidamente autorizada a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários. |
| "CVM" | é a Comissão de Valores Mobiliários. |
| "Data de Emissão" | Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas da Segunda Emissão é a Data de Liquidação do Direito de Preferência. |
| "Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência" | A partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive, conforme o cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto. |
| "Data de Liquidação" | significa a data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas da Segunda Emissão no âmbito da Oferta, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto Definitivo. |

| | |
|---|--|
| “Data de Liquidação do Direito de Preferência” | significa a data da liquidação das Cotas da Segunda Emissão solicitadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência que coincide com a Data de Liquidação, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto. |
| “DDA” | é o DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3. |
| “Deliberação 818/2019” | significa a deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019; |
| “Desenquadramento Passivo Involuntário” | significa as hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de ativo definidos na Seção "Sumário do Fundo", item "Objetivo e Política de Investimentos do Fundo", na página 97 deste Prospecto Definitivo, na Instrução CVM 555 e na Instrução CVM 472, ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade da Administradora e da Gestora, que causem alterações imprevisíveis e significativas no Patrimônio Líquido ou nas condições gerais do mercado de capitais. |
| “Dia Útil” | significa qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado de São Paulo ou na cidade de São Paulo ou no estado do Rio de Janeiro ou na cidade do Rio de Janeiro; e (ii) aqueles sem expediente na B3. |
| “Direito de Preferência” | significa o direito de preferência conferido aos Cotistas que possuam Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, para subscrição das Cotas da Segunda Emissão, nos termos do Regulamento, do Ato da Administradora e do Fato Relevante, na proporção do número de Cotas que possuírem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas. |
| “Distribuição Parcial” | será admitida a distribuição parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas da Segunda Emissão, desde que haja subscrição do Montante |

| | |
|--------------------------------------|--|
| | <p>Mínimo da Oferta, sendo que as demais Cotas da Segunda Emissão que não forem distribuídas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Administradora. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas da Segunda Emissão que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.</p> <p>Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400 e observado o procedimento operacional da B3, os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b), o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas da Segunda Emissão subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da Segunda Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da Segunda Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse em receber a totalidade das Cotas da Segunda Emissão objeto da ordem de investimento. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.</p> |
| <p>“Documentos da Oferta”</p> | <p>é toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo este Prospecto, o material de <i>marketing</i> a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Cotas da Segunda Emissão a Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta propostas neste Prospecto Definitivo, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>“Emissões Autorizadas”</p> | <p>significam novas emissões de Cotas, realizadas até perfazer o montante total adicional de, no máximo, R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sem necessidade de aprovação dos Cotistas ou alteração do Regulamento, observados os critérios dispostos no Capítulo Oito do Regulamento.</p> |
| <p>“Escriturador”</p> | <p>é o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, conforme qualificado acima.</p> |
| <p>“Estudo de Viabilidade”</p> | <p>é o Estudo de Viabilidade do Fundo elaborado pela Gestora, para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, disponível na página 209 deste Prospecto Definitivo.</p> |
| <p>“Fator de Proporção para Subscrição de Cotas”</p> | <p>significa o fator de proporção para subscrição das Cotas da Segunda Emissão objeto da presente Segunda Emissão, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, equivalente a 2,80197208888, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).</p> |
| <p>“Fato Relevante da Oferta”</p> | <p>significa o fato relevante do Fundo divulgado em 15 de junho de 2020, 30 de junho de 2020 e 02 de julho de 2020, pela Administradora para fins de comunicar a aprovação da Oferta e dar conhecimento aos cotistas do fundo sobre o procedimento para exercício do Direito de Preferência.</p> |
| <p>“FIDC”</p> | <p>significa os fundos de investimento em direitos creditórios;</p> |
| <p>“FII”</p> | <p>significa os fundos de investimento imobiliários constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação no setor imobiliário, regidos nos termos da Instrução CVM 472.</p> |
| <p>“Fundo”</p> | <p>significa o VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/ME sob nº 34.197.811/0001-46, administrado pela Administradora e gerido pela Gestora, constituído sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, regido pelo Regulamento, pela Lei 8.668, pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.</p> |

| | |
|--|---|
| “Gestora” ou “Valora” | é a VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade e estado de São Paulo, na rua Iguatemi, nº 448, conjunto 1.301, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME 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. |
| “IFIX” | significa o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3. |
| “IGP-M” | significa o Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. |
| “Instituições Financeiras Autorizadas” | são as 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo pelo Fundo. |
| “Instituição(ções) Participante(s) da Oferta” | significa o Coordenador Líder e os Participantes Especiais da Oferta, considerados em conjunto. |
| “Instrução CVM 400” | significa a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada. |
| “Instrução CVM 472” | significa a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada. |
| “Instrução CVM 494” | significa a Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada. |
| “Instrução CVM 539” | significa a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada. |
| “Instrução CVM 555” | significa a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada. |
| “Instrução CVM 560” | significa a Instrução CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada. |
| “Intenção de Investimento” | significa as ordens de investimento realizadas pelos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas da Segunda Emissão no âmbito da Oferta. |
| “Investidor(es)” | significa os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, considerados em conjunto. |

| | |
|--|--|
| <p>“Investidores Não Institucionais”</p> | <p>significa os Investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$1.000.047,36 (um milhão, quarenta e sete reais e trinte e seis centavos), que equivale à quantidade máxima de 10.451 (dez mil, quatrocentas e cinquenta e uma) Cotas da Segunda Emissão.</p> |
| <p>“Investidores Institucionais”</p> | <p>significam os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.047,36 (um milhão, quarenta e sete reais e trinte e seis centavos), que equivale à quantidade mínima de 10.452 (dez mil, quatrocentas e cinquenta e duas) Cotas da Segunda Emissão, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.</p> |
| <p>“Investimento Mínimo por Investidor”</p> | <p>é o valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor de 262 (duzentas e sessenta e duas) Cotas da Segunda Emissão, equivalente ao montante de R\$25.068,16 (vinte e cinco mil, sessenta e oito reais e dezesseis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$25.977,30 (vinte e cinco mil, novecentos e setenta e sete reais e trinta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, a ser observado pelos Investidores. O Investimento</p> |

| | |
|------------------------------------|--|
| | Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência. |
| “Investimentos Temporários” | significa, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, a aplicação dos recursos recebidos na integralização das Cotas da Segunda Emissão, durante o processo de distribuição, incluindo as Cotas da Segunda Emissão em razão do exercício do Direito de Preferência, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo. |
| “IOF/Câmbio” | significa o imposto sobre operações financeiras de câmbio. |
| “IOF/Títulos” | significa o imposto sobre operações relativas a títulos ou valores mobiliários. |
| “IPCA” | significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. |
| “IR” | significa o Imposto de Renda. |
| “IRPJ” | significa o Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica. |
| “IRRF” | significa o Imposto de Renda Retido na Fonte. |
| “LCI” | são as letras de crédito imobiliário, títulos de crédito nominativo emitido por bancos comerciais, bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário e por demais espécies de instituições expressamente autorizadas pelo BACEN, nos termos do art. 12 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. |
| “Lei 8.668” | significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. |
| “Lei 9.779” | significa a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada. |
| “Lei 11.033” | significa a Lei nº 11.033, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada. |
| “LH” | são as letras hipotecárias, títulos de crédito emitido por instituições financeiras autorizadas a conceder créditos hipotecários, nos termos da Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988. |

| | |
|-------------------------------------|---|
| “Limite de Concentração” | é o limite de concentração a ser verificado pela Gestora e fiscalizado pela Administradora, conforme definido na Seção “Sumário do Fundo” item “Objetivo e Política de Investimento do Fundo” na página 97 deste Prospecto Definitivo. |
| “Lote Adicional” | significa as Cotas da Segunda Emissão que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Segunda Emissão, ou seja, até R\$39.999.980,80 (trinta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 418.060 (quatrocentas e dezoito mil e sessenta) Cotas da Segunda Emissão, quantidade esta que poderá ser acrescida ao Montante Inicial da Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Segunda Emissão inicialmente ofertados, a critério da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder e a Gestora, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. |
| “Montante Inicial da Oferta” | significa o volume de, inicialmente, R\$200.000.095,36 (duzentos milhões, noventa e cinco reais e trinta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da Segunda Emissão pelo preço de R\$95,68 (noventa e cinco reais e sessenta e oito centavos) por Cota da Segunda Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado o Montante Mínimo da Oferta, podendo este ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. |
| “Montante Mínimo da Oferta” | corresponde a 209.031 (duzentas e nove mil e trinta e uma) Cotas da Segunda Emissão, totalizando o montante de R\$20.000.086,08 (vinte milhões, oitenta e seis reais e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. |

| | |
|-----------------------------------|---|
| “Oferta” | significa a oferta pública de distribuição primária de Cotas da Segunda Emissão do Fundo. |
| “Oferta Não Institucional” | significa a parcela da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais interessados em subscrever as Cotas da Segunda Emissão, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, os quais deverão preencher e apresentar a uma Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Subscrição, durante o Período de Subscrição. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. No mínimo 209.030 (duzentas e nove mil e trinta) Cotas da Segunda Emissão (sem considerar as Cotas Adicionais), ou seja, 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar a quantidade de Cotas da Segunda Emissão inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que eventualmente vierem a ser emitidas. |
| “Oferta Institucional” | significa a oferta das Cotas da Segunda Emissão remanescentes que não forem distribuídas na Oferta Não Institucional, após o encerramento do Período de Exercício de Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição, destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento. |
| “OPAC” | significa uma oferta pública voluntária de aquisição de cotas de FII, na forma do Ofício Circular 050/2016-DP, de 31 de maio de 2016, da B3. |

| | |
|---|---|
| “Participantes Especiais da Oferta” | são as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Segunda Emissão, as quais deverão assinar a Carta-Convite e outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição. |
| “Patrimônio Líquido” | é o patrimônio líquido do Fundo. |
| “Período de Exercício do Direito de Preferência” | significa o período compreendido entre os dias 10 de julho de 2020 (inclusive) e 23 de julho de 2020 (inclusive), em que os Cotistas ou cessionários titulares do Direito de Preferência poderão exercê-lo. |
| “Pedido de Subscrição” | significa o pedido de subscrição das Cotas da Segunda Emissão, celebrado pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Subscrição, observado o Investimento Mínimo por Investidor, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas da Segunda Emissão no âmbito da Oferta. |
| “Período de Colocação” | significa o período de 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. |
| “Período de Subscrição” | significa o período que se inicia em 10 de julho de 2020 (inclusive) e encerra em 29 de julho de 2020 (inclusive). |
| “Pessoas Vinculadas” | são consideradas pessoas vinculadas, os Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta |

| | |
|------------------------------------|--|
| | <p>diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas no itens (ii) a (vi) acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.</p> <p>O INVESTIMENTO NAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODE REDUZIR A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 139 DO PROSPECTO DEFINITIVO.</p> |
| "PIS" | significa a Contribuição para o Programa de Integração Social. |
| "Política de Investimentos" | significa a política de investimentos do Fundo, conforme descrita no Capítulo Quatro do Regulamento e na página 149 deste Prospecto Definitivo. |
| "Preço de Emissão" | O preço de cada Cota da Segunda Emissão, equivalente a R\$95,68 (noventa e cinco reais e sessenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. |
| "Preço de Subscrição" | O Preço de Emissão de cada Cota da Segunda Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$99,15 (noventa e nove reais e quinze centavos). |

| | |
|--|--|
| <p>“Procedimento de Alocação”</p> | <p>significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, que será organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas da Segunda Emissão, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e o recebimento de Intenções de Investimento ou Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais, sem lotes máximos, para definição: (a) da alocação das Cotas da Segunda Emissão junto aos Investidores Não Institucionais, conforme o disposto neste Prospecto Definitivo, e da alocação das Cotas da Segunda Emissão junto aos Investidores Institucionais, conforme o disposto neste Prospecto Definitivo; e (b) da eventual emissão e da quantidade das Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso, a critério do Coordenador Líder em conjunto com a Administradora e a Gestora. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas Adicionais), observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da Segunda Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), os Pedidos de Subscrição das Pessoas Vinculadas, conforme o caso, serão cancelados. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 139 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.</p> |
|--|--|

| | |
|---|--|
| “Prospecto” ou “Prospecto Definitivo” | significa este prospecto definitivo da Oferta Pública Primária de Cotas da Segunda Emissão, em Série Única, do Valora CRI Índice De Preço Fundo de Investimento Imobiliário – FII. |
| “Público Alvo” | a Oferta tem como público alvo os Investidores, respeitadas eventuais vedações ao investimento, pelos Investidores, em FIIs previstas na regulamentação em vigor aplicável. |
| “Regulamento” | é a versão vigente do instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, datado de 24 de junho de 2020, constante do Anexo II ao presente Prospecto Definitivo. |
| “Remuneração da Administradora” | é a remuneração a ser recebida pela Administradora, conforme detalhada na Seção “Sumário do Fundo” na página 97 deste Prospecto Definitivo. |
| “Remuneração da Gestora” | é a remuneração a ser recebida pela Gestora, conforme detalhada na Seção “Sumário do Fundo” na página 97 deste Prospecto Definitivo. |
| “Remuneração de Coordenação e Colocação” | é a remuneração a ser recebida pelo Coordenador Líder, formada pela Comissão de Coordenação e Comissão de Distribuição, conforme detalhada na Seção “Termos e Condições da Oferta”, na página 51 deste Prospecto Definitivo. |
| “Remuneração do Escriturador” | é a remuneração a ser recebida pelo Escriturador, conforme detalhada na Seção “Sumário do Fundo” na página 97 deste Prospecto Definitivo. |
| “Representantes dos Cotistas” | são os representantes dos Cotistas eleitos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Capítulo Dezoito do Regulamento ou da página 33 deste Prospecto Definitivo. |
| “Reserva de Contingência” | significa o valor correspondente a 1% (um por cento) do total de Ativos, destinado a arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, conforme elencadas no item 10.1.6 do Regulamento. Para sua constituição ou reposição será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. |
| “Resolução CMN 4.373” | Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. |

| | |
|--------------------------------|--|
| “Segunda Emissão” | significa a segunda emissão de Cotas do Fundo, que será de, inicialmente, inicialmente 2.090.302 (duas milhões, noventa mil, trezentas e duas) Cotas da Segunda Emissão (sem considerar as Cotas Adicionais). |
| “SELIC” | é o Sistema Especial de Liquidação e de Custódia. |
| “Taxa de Administração” | significa a taxa cobrada pelos serviços de administração do Fundo, composta de 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, calculada sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o IFIX; ou (ii) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, nos demais casos, observado o valor mínimo mensal de R\$20.000,00 (vinte mil reais), no 1º (primeiro) ano de funcionamento do Fundo, contado da data de início do seu funcionamento, e de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) a partir do 2º (segundo) ano do Fundo, contado da data de início do seu funcionamento, atualizado anualmente pela variação do IGP-M, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) caso o Fundo seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, pela escrituração das cotas do Fundo, a Administradora fará jus a uma remuneração equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento), a incidir sobre a mesma base de cálculo da taxa de administração, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais nos 12 (doze) primeiros meses e a partir do 13º (décimo terceiro mês), o mínimo será de R\$5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M, contado da data de início de funcionamento do Fundo, referente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago a terceiros. |

| | |
|--|--|
| | A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. |
| “Taxa de Distribuição Primária” | significa a taxa a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas da Segunda Emissão, equivalente a 3,63% (três inteiros e sessenta e três centésimos por cento) do Preço de Emissão das Cotas da Segunda Emissão, totalizando o valor de R\$3,47 (três reais e quarenta e sete centavos) por Cota cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo. |
| “Taxa de Performance” | significa a taxa de performance devida à Gestora, calculada conforme o artigo 14.2 do Regulamento, sendo certo que para os fins desta Segunda Emissão, a taxa de performance será devida conforme o disposto no artigo 14.2.4 do Regulamento. |
| “Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição” | significa o termo de adesão ao Contrato de Distribuição que venha a ser celebrado entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais da Oferta, representados pela B3. |
| “Termo de Adesão ao Regulamento” | significa o termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram que receberam exemplar deste Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomaram ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimentos, da composição da carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Performance, dos riscos associados ao investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no Patrimônio Líquido e, conseqüentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo Investidor. |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto Definitivo inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção "Fatores de Risco" na página 119 deste Prospecto Definitivo.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que a Administradora e a Gestora atualmente dispõem.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

- (i) intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- (ii) as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- (iii) alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- (iv) alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo mas não se limitando as leis e regulamentos existentes e futuros;
- (v) implementação das principais estratégias do Fundo; e
- (vi) outros fatores de risco apresentados na seção "Fatores de Risco" na página 119 deste Prospecto Definitivo.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas que não são nesta data do conhecimento da Administradora e da Gestora podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas

estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto Definitivo.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto Definitivo podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto Definitivo.

O Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção "Fatores de Risco" nas páginas 119 a 141 deste Prospecto Definitivo, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto Definitivo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Administradora e/ou da Gestora.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto Definitivo podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas da Segunda Emissão. Recomenda-se ao Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiro cessionário do Direito de Preferência), antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa de todos os itens do Regulamento e deste Prospecto Definitivo, inclusive seus Anexos, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 119 a 141 deste Prospecto Definitivo.

| | |
|---------------------------------------|--|
| Emissor | VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII. |
| Forma de Constituição do Fundo | O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. |
| Política de Investimentos | O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos-Alvo, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos. |
| Critérios de Elegibilidade | são os critérios de elegibilidade a serem verificados pela Gestora e fiscalizados pela Administradora, no momento da aquisição, para cada operação de aquisição de Ativos-Alvo, conforme definidos na Seção "Sumário do Fundo", item "Objetivo e Política de Investimentos do Fundo", na página 97 deste Prospecto. |
| Limite de Concentração | é o limite de concentração a ser verificado pela Gestora e fiscalizado pela Administradora em relação à manutenção de Ativos, conforme definido na Seção "Sumário do Fundo", item "Objetivo e Política de Investimentos do Fundo", na página 97 deste Prospecto. |

| | |
|--|---|
| <p>Distribuição de Rendimentos e Amortização Extraordinária</p> | <p>O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 13 (treze) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos-Alvo, Ativos de Liquidez ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.</p> |
| <p>Remuneração da Administradora</p> | <p>Pela prestação de serviços de administração ao Fundo, a Administradora receberá uma remuneração equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, cobrada mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a incidir sobre o patrimônio líquido total do Fundo, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$20.000,00 (vinte mil reais) mensais nos 12 (doze) primeiros meses e a partir do mês 12 (doze) o mínimo será de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M.</p> |
| <p>Remuneração da Gestora</p> | <p>Pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, a Gestora receberá uma remuneração equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, cobrada mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a incidir sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado,</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o índice de fundos de investimento imobiliários da B3 (IFIX).</p> |
| <p>Remuneração do Escriturador</p> | <p>Pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, o Escriturador receberá uma remuneração equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, cobrada mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a incidir sobre o patrimônio líquido total do Fundo, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais nos 12 (doze) primeiros meses e a partir do mês 12 (doze) o mínimo será de R\$5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M.</p> |
| <p>Assembleia Geral de Cotistas</p> | <p>A Assembleia Geral de Cotistas tem competência privativa para deliberar sobre as matérias descritas no Capítulo Dezessete do Regulamento. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.</p> <p>Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 17.5.1 do Regulamento.</p> <p>Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.</p> <p>Dependem da aprovação por maioria simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem necessariamente na respectiva Assembleia Geral de Cotistas, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo Fundo,</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, as seguintes deliberações: (i) alteração do Regulamento, ressalvado pelo disposto no artigo 17-A da Instrução CVM 472; (ii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de sua substituta; (iii) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (iv) dissolução e liquidação do Fundo, de forma diversa daquela disciplinada neste Regulamento; (v) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, caso aplicável; (vi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, parágrafo segundo, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da Taxa de Administração (seja de sua parcela devida à Administradora ou à Gestora).</p> <p>É facultado a qualquer Cotista que, isolada ou conjuntamente, detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do Fundo, respeitados os requisitos dispostos no Capítulo Dezessete do Regulamento.</p> <p>A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Capítulo Dezessete do Regulamento e na página 149 deste Prospecto.</p> |
| <p>Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas</p> | <p>As Cotas do Fundo: (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.</p> |
| <p>Dissolução e Liquidação do Fundo</p> | <p>Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da Administradora pela CVM, ficará a Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua sucessora ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.</p> <p>Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.</p> <p>Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da Gestora pela CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua sucessora ou deliberar sobre a liquidação do Fundo.</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Caso a Gestora renuncie às suas funções e a Assembleia Geral de Cotistas não eleja sua respectiva substituta em até 60 (sessenta) dias a contar da data de comunicação da renúncia, a Administradora assumirá a gestão do patrimônio do Fundo após esse período de 60 (sessenta) dias, sem prejuízo da possibilidade da Administradora renunciar à administração do Fundo. Durante o período referido acima, a Gestora deverá prestar normalmente os serviços de gestão do patrimônio do Fundo, cooperando na transição de sua posição.</p> <p>No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.</p> <p>Em caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação, os próprios Ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles.</p> <p>Para maiores detalhes a respeito dos procedimentos acima, favor referir-se à Seção "Sumário do Fundo", item "Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas", nas páginas 109 deste Prospecto.</p> |
| <p>Destinação dos Recursos</p> | <p>Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos, conforme detalhamento feito na Seção "Destinação dos Recursos", na página 84 deste Prospecto, observada a Política de Investimentos do Fundo.</p> |
| <p>Montante Inicial da Oferta</p> | <p>Inicialmente, R\$200.000.095,36 (duzentos milhões, noventa e cinco reais e trinta e seis centavos), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da Segunda Emissão pelo preço unitário de R\$95,68 (noventa e cinco reais e sessenta e oito centavos) por Cota da Segunda Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.</p> |

| | |
|--|--|
| Quantidade Inicial de Cotas da Oferta | 2.090.302 (duas milhões, noventa mil, trezentas e duas) Cotas da Segunda Emissão, sem considerar as Cotas Adicionais. |
| Preço de Emissão das Cotas da Segunda Emissão | R\$95,68 (noventa e cinco reais e sessenta e oito centavos) por Cota da Segunda Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. |
| Preço de Subscrição das Cotas da Segunda Emissão | R\$99,15 (noventa e nove reais e quinze centavos) por Cota da Segunda Emissão, considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária. |
| Lote Adicional | Até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Segunda Emissão objeto da Oferta, ou seja, até R\$39.999.980,80 (trinta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 418.060 (quatrocentas e dezoito mil e sessenta) Cotas da Segunda Emissão, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Cotas da Segunda Emissão inicialmente ofertadas, a critério da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder e a Gestora, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas Adicionais são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. |
| Regime de Distribuição das Cotas da Segunda Emissão | As Cotas da Segunda Emissão serão distribuídas publicamente pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400, sob o regime de melhores esforços de colocação. |
| Período de Colocação | O período de distribuição das Cotas da Segunda Emissão objeto da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. |
| Ambiente em que será realizada a Oferta das Cotas da Segunda Emissão do Fundo | A distribuição pública das Cotas da Segunda Emissão no mercado primário, sob regime de melhores esforços de colocação, no DDA, administrado e operacionalizado pela B3. |

| | |
|--|--|
| <p>Investimento Mínimo por Investidor</p> | <p>Corresponde a 262 (duzentas e sessenta e duas) Cotas da Segunda Emissão, equivalente ao montante de R\$25.068,16 (vinte e cinco mil, sessenta e oito reais e dezesseis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$25.977,30 (vinte e cinco mil, novecentos e setenta e sete reais e trinta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, salvo se: (i) ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Cotas da Segunda Emissão inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas da Segunda Emissão, ou (ii) caso o total de Cotas da Segunda Emissão correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas da Segunda Emissão destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.</p> |
| <p>Taxa de Distribuição Primária</p> | <p>R\$3,47 (três reais e quarenta e sete centavos) por Cota da Segunda Emissão, equivalente a 3,63% (três inteiros e sessenta e três centésimos por cento) do Preço de Emissão das Cotas da Segunda Emissão, a ser pago pelos Investidores (inclusive Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas da Segunda Emissão, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.</p> |

| | |
|--|---|
| Taxa de Ingresso e Saída | Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Cotas da Segunda Emissão objeto da Oferta. |
| Valor Máximo de Aplicação | Não há, observado o Montante Inicial da Oferta, o percentual destinado à Oferta Não Institucional e os critérios de rateio previstos na Oferta Institucional e na Oferta Não Institucional. |
| Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez | Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas da Segunda Emissão. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas da Segunda Emissão no âmbito da Oferta. |
| Subscrição e Integralização das Cotas | No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas da Segunda Emissão deverão realizar a subscrição das Cotas da Segunda Emissão perante as Instituições Participantes da Oferta, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento após a divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que a integralização das Cotas da Segunda Emissão será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na Data de Liquidação. |
| Distribuição Parcial | <p>Será admitida a distribuição parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.</p> <p>Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400 e observado o procedimento operacional da B3, os Investidores, podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição ((a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b), o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas da Segunda Emissão subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da Segunda Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da Segunda Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se,</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>na falta de manifestação, o interesse em receber a totalidade das Cotas da Segunda Emissão objeto da ordem de investimento. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.</p> |
| <p>Local de Admissão e Negociação das Cotas</p> | <p>As Cotas da Segunda Emissão ofertadas serão registradas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do "Sistema DDA – Sistema de Distribuição de Ativos"; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas da Segunda Emissão realizadas pela B3.</p> <p>As Cotas da Segunda Emissão não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.</p> <p>As Cotas da Segunda Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da Segunda Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.</p> |
| <p>Público Alvo da Oferta</p> | <p>A Oferta tem como público alvo os Investidores, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FIIs previstas na regulamentação em vigor aplicável. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas da Segunda Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.</p> |
| <p>Direito de Preferência</p> | <p>É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas da Segunda Emissão, nos termos do Regulamento. A quantidade máxima de Cotas da Segunda Emissão a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas, proporcional à quantidade de Cotas que detiver na data de divulgação do Anúncio de Início, em relação à totalidade de Cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas da Segunda Emissão, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Cotas da Segunda Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência.</p> <p>Para mais informações acerca do direito de preferência ver o Fato Relevante e a seção “Direito de Preferência” na página 59 deste Prospecto.</p> |
| <p>Oferta Não Institucional</p> | <p>Parcela da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais interessados em subscrever as Cotas da Segunda Emissão, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculada, os quais deverão preencher e apresentar a uma Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Subscrição, durante o Período de Subscrição. No mínimo 209.030 (duzentas e nove mil e trinta) Cotas da Segunda Emissão (sem considerar as Cotas Adicionais), ou seja, 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar a quantidade de Cotas da Segunda Emissão inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que eventualmente vierem a ser emitidas.</p> <p>Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> |

| | |
|------------------------------------|--|
| | <p>No caso de atendimento parcial, será observado o critério de alocação descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta", item "Oferta Não Institucional", na página 62 deste Prospecto.</p> |
| Oferta Institucional | <p>Após o encerramento do Período de Exercício de Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Cotas da Segunda Emissão remanescentes que não forem distribuídas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta", item "Oferta Institucional", na página 66 deste Prospecto.</p> |
| Inadequação de Investimento | <p>O investimento em Cotas da Segunda Emissão não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os FIIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os FIIs têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco" nas páginas 119 a 141 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas da Segunda Emissão, antes da tomada de decisão de investimento.</p> <p>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.</p> |
| Procedimento de Alocação | <p>Haverá o procedimento a ser organizado pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas da Segunda Emissão, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de</p> |

| | |
|-------------------------------------|--|
| | <p>Intenções de Investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, sem lotes máximos, para definição: (a) da alocação das Cotas da Segunda Emissão junto aos Investidores Não Institucionais, conforme o disposto na seção “Oferta Não Institucional” na página 62 e seguintes deste Prospecto, e da alocação das Cotas da Segunda Emissão junto aos Investidores Institucionais, conforme o disposto na seção “Oferta Institucional” na página 66 e seguintes deste Prospecto, e (b) da eventual emissão e da quantidade das Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso, a critério do Coordenador Líder em conjunto com a Administradora e a Gestora. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas Adicionais), observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da Segunda Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), os Pedidos de Subscrição das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 139 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.</p> |
| <p>Plano de Distribuição</p> | <p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável e o cumprimento das Condições Suspensivas, conforme previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designadas pelo Coordenador Líder.</p> <p>A Oferta será realizada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será assegurado aos Cotistas do Fundo que possuam Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência; (ii) será utilizada sistemática que permita o recebimento de Pedidos de Subscrição para os Investidores Não Institucionais e Intenções de Investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, para os Investidores Institucionais; (iii) não será permitido o recebimento de reservas antecipadas; (iv) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas da Segunda Emissão, observadas as disposições referentes ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional; (v) deverá ser observado, ainda, o Investimento Mínimo por Investidor, salvo se (a) ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Cotas da Segunda Emissão inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas da Segunda Emissão, ou (b) caso o total</p> |
|--|---|

| | |
|---|---|
| | <p>de Cotas da Segunda Emissão correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas da Segunda Emissão destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas da Segunda Emissão por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica).</p> |
| <p>Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</p> | <p>Durante a colocação das Cotas da Segunda Emissão, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da Segunda Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas da Segunda Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>Ressalvadas as referências expressas ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.</p> <p>Durante o período em que os recibos de Cotas da Segunda Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas da Segunda Emissão, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata temporis</i> relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou Data de Liquidação, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.</p> |

| | |
|------------------------|---|
| | <p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição ou Intenções de Investimento, conforme o caso.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.</p> <p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da Segunda Emissão objeto da Oferta, os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.</p> <p>Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas da Segunda Emissão.</p> |
| <p>Alocação</p> | <p>As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas pela B3 e pelo Coordenador Líder seguindo os critérios estabelecidos neste Prospecto Definitivo, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo, em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.</p> <p>Com base nas ordens recebidas pela B3 e pelo Coordenador Líder, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência e nos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e dos Pedidos de Subscrição ou Intenções de Investimento, conforme o caso, recebidos pelo Coordenador Líder dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto na página 90 deste Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>atingido; e (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo, por meio da Administradora, divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação.</p> <p>No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá devolvidos os valores já depositados, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p>Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu Pedido de Subscrição ou Intenção de Investimento, conforme o caso, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição do Montante Inicial da Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou Intenção de Investimento, conforme o caso, acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos aos Investidores, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5</p> |
|--|--|

| | |
|------------------------------------|--|
| | <p>(cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas da Segunda Emissão condicionadas. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p>A integralização de cada uma das Cotas da Segunda Emissão será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Cotas da Segunda Emissão fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores da Oferta deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas da Segunda Emissão que subscrever, observados os procedimentos de colocação, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição e/ou Intenção(ões) de Investimento, conforme o caso, observados os procedimentos de colocação.</p> <p>Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3 ou Escriturador, conforme o caso.</p> |
| <p>Liquidação da Oferta</p> | <p>A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição ou Intenções de Investimento, conforme o caso, se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.</p> <p>Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM da B3 e do Fundos.net,</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>administrado pela B3, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.</p> <p>Caso, na Data de Liquidação, as Cotas da Segunda Emissão subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência que exercerem o Direito de Preferência, Investidores da Oferta e/ou das Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas da Segunda Emissão objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição. Expirado o referido prazo, e caso as Cotas da Segunda Emissão subscritas pelo Investidor não sejam integralizadas, os Pedidos de Subscrição, do Investidor serão canceladas.</p> |
| Informações Adicionais | Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto à Administradora, às Instituições Participantes da Oferta e/ou à B3 e/ou à CVM. |
| Administradora | é a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , conforme qualificada acima. |
| Gestora | é a VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA. , conforme qualificada acima. |
| Coordenador Líder | é a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , conforme qualificada acima. |
| Escriturador | é a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , conforme qualificada acima. |
| Custodiante | é o BANCO BTG PACTUAL S.A. , conforme qualificado acima. |
| Assessores Legais do Coordenador Líder | é o Souza, Mello e Torres Advogados. |
| Assessores Legais da Gestora | é o Madrona Advogados. |
| Meio de Comunicação das informações relativas à presente Oferta | Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores indicadas no artigo 54-A da Instrução da CVM 400. |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

I. POSIÇÃO PATRIMONIAL DO FUNDO ANTES DA OFERTA

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Cotas da Segunda Emissão, é a seguinte:

| Quantidade de Cotas do Fundo (em 29/05/2020) | Patrimônio Líquido do Fundo (em 29/05/2020) (R\$) | Valor Patrimonial das Cotas (em 29/05/2020) (R\$) |
|---|--|--|
| 746.011 | 71.373.072,32 | 95,672949 |

II. POSIÇÃO PATRIMONIAL DO FUNDO APÓS A OFERTA

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da Segunda Emissão, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

| Cenários | Quantidade de Cotas da Segunda Emissão | Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta | Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R\$) | Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R\$) |
|-----------------|---|---|---|---|
| 1 | 209.031 | 955.042 | 91.373.158,400 | 95,6745 |
| 2 | 2.090.302 | 2.836.313 | 271.373.167,68 | 95,6781 |
| 3 | 2.508.362 | 3.254.373 | 311.373.148,48 | 95,6784 |

(*)Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 29/05/2020, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários (considerando cota R\$95,68), excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 1: Considera o Montante Mínimo da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 2: Considera a distribuição do Montante Inicial da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 3: Considera a distribuição do Montante máximo da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 29 de maio de 2020, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS**

INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO DE DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS" NA PÁGINA 138 DESTE PROSPECTO.

III. HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das cotas do Fundo para os períodos indicados:

| Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos¹ | | | |
|---|------------|------------|------------|
| Valor de negociação por cota (em Reais) | | | |
| Data | Mín | Máx | Méd |
| 2020 | 63,00 | 100,00 | 86,10 |
| 2019 | n/a | n/a | n/a |
| 2018 | n/a | n/a | n/a |
| 2017 | n/a | n/a | n/a |
| 2016 | n/a | n/a | n/a |

¹ Até 29/05/2020

| Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos¹ | | | |
|---|------------|------------|------------|
| Valor de negociação por cota (em Reais) | | | |
| Data | Mín | Máx | Méd |
| 2º Tri 2020 | 78,03 | 99,00 | 87,86 |
| 1º Tri 2020 | 63,00 | 100,00 | 78,30 |
| 4º Tri 2019 | n/a | n/a | n/a |
| 3º Tri 2019 | n/a | n/a | n/a |
| 2º Tri 2019 | n/a | n/a | n/a |
| 1º Tri 2019 | n/a | n/a | n/a |
| 4º Tri 2018 | n/a | n/a | n/a |
| 3º Tri 2018 | n/a | n/a | n/a |
| 2º Tri 2018 | n/a | n/a | n/a |

¹ Até 29/05/2020

| Cotações Mensais - Últimos Seis Meses¹ | | | |
|--|------------|------------|------------|
| Valor de negociação por cota (em Reais) | | | |
| Data | Mín | Máx | Méd |
| Mai-20 | 86,97 | 99,00 | 91,58 |
| Abr-20 | 78,03 | 89,00 | 84,14 |
| Mar-20 | 63,00 | 100,00 | 78,30 |
| Fev-20 | n/a | n/a | n/a |
| Jan-20 | n/a | n/a | n/a |
| Dez-19 | n/a | n/a | n/a |

¹ Até 29/05/2020

- (1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.
- (2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.
- (3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

IV. EMISSÕES ANTERIORES DE COTAS DO FUNDO

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a primeira emissão de Cotas, encerrada em 18 de março de 2020, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, até 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas, 746.011 (setecentas e quarenta e seis mil e onze) Cotas, por 803 (oitocentos e três) investidores, atingindo o montante total de R\$74.601.100,00 (setenta e quatro milhões, seiscentos e um mil e cem reais) ("Primeira Emissão").

As Cotas da Primeira Emissão foram objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 400 e das disposições do Regulamento do Fundo referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Primeira Oferta").

V. COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

O Fundo utilizou os recursos das emissões anteriores para aquisição dos seguintes Ativos (Carteira com data base em 29/05/2020):

| Ativo | Emissor | Código Ativo | Segmento | Valor (R\$) | % PL | Indexador | Cupom | Vencimento |
|--------------------------|-----------|--------------|---------------|--------------|--------|-----------|--------|------------|
| CRI Ser Educacional 284S | True Sec | 19L0932719 | BTS-Educação | 9.956.889,80 | 13,95% | IGPM + | 8,00% | 08/01/2031 |
| CRI JSL Ribeira 261S | RB Sec | 20A0977906 | BTS-Logística | 9.932.704,02 | 13,92% | IPCA + | 6,00% | 25/01/2035 |
| CRI JSL Ribeira 268S | RB Sec | 20A0978038 | BTS-Logística | 9.932.704,02 | 13,92% | IPCA + | 6,00% | 25/01/2035 |
| CRI SER Educacional 283S | True Sec | 19L0932372 | BTS-Educação | 7.571.954,57 | 10,61% | IGPM + | 8,00% | 08/01/2031 |
| CRI São Gonçalo | Isec Sec | 19L0928585 | Shopping | 7.496.588,82 | 10,50% | IPCA + | 5,06% | 15/12/2034 |
| CRI Nova Barueri | Habitasec | 20E0822500 | Residencial | 6.001.842,61 | 8,41% | CDI + | 5,00% | 29/04/2024 |
| CRI Alfa Realty | Provincia | 20D0892140 | Residencial | 6.001.842,59 | 8,41% | CDI + | 5,00% | 29/04/2025 |
| CRI Dona Carolina | Provincia | 20D0064565 | Residencial | 5.001.723,63 | 7,01% | CDI + | 6,00% | 29/09/2025 |
| CRI GTR Senior | Fortesec | 19D0516262 | Pulverizado | 2.141.890,73 | 3,00% | IPCA + | 11,00% | 20/04/2024 |
| CRI GTR Mezanino | Fortesec | 19D0516265 | Pulverizado | 1.465.356,28 | 2,05% | IPCA + | 16,00% | 20/04/2024 |
| CRI Rede D'Or | RB Sec | 17H0164854 | BTS-Hospital | 1.017.016,57 | 1,42% | IPCA + | 6,35% | 06/11/2027 |
| CRI Burity | True Sec | 18H0860172 | Pulverizado | 464.064,25 | 0,65% | IGPM + | 9,50% | 24/05/2023 |

VI. A OFERTA

A Oferta consistirá na distribuição pública primária de inicialmente até inicialmente 2.090.302 (duas milhões, noventa mil, trezentas e duas) Cotas da Segunda Emissão, totalizando um montante inicial de até R\$200.000.095,36 (duzentos milhões, noventa e cinco reais e trinta e seis centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e as Cotas Adicionais), sob o regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, nos termos da Instrução CVM 400 e demais normativos aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta, observado o Montante Mínimo da Oferta.

Nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, será admitida a Distribuição Parcial no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, no valor de R\$20.000.086,08 (vinte milhões, oitenta e seis reais e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e, portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas da Segunda Emissão, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as demais Cotas da Segunda Emissão que não forem distribuídas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Administradora. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas da Segunda Emissão que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400 e observado o procedimento operacional da B3, os Investidores, inclusive o Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência, podem, no ato da subscrição, indicar se pretendem condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b), o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas da Segunda Emissão subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da Segunda Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da Segunda Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse em receber a totalidade das Cotas da Segunda Emissão objeto da ordem de investimento. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

VII. AUTORIZAÇÕES

A Administradora aprovou a Segunda Emissão, a Oferta e o Direito de Preferência por meio do "Ato da Administradora do Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário – FII", celebrado em 15 de junho de 2020.

A Administradora divulgou em 15 de junho de 2020, 30 de junho de 2020 e 02 de julho de 2020, a aprovação da Segunda Emissão, da Oferta e do Direito de Preferência por meio do Fato Relevante.

VIII. PÚBLICO ALVO

As Instituições Participantes da Oferta efetuarão a colocação das Cotas da Segunda Emissão para, respectivamente: (i) Investidores Não Institucionais, em conformidade com os procedimentos previstos para a Oferta Não Institucional, observado o Investimento Mínimo por Investidor descrito abaixo; e (ii) Investidores Institucionais, no âmbito da Oferta Institucional, observado o Investimento Mínimo por Investidor descrito abaixo, respeitadas, em ambos os casos, eventuais vedações ao investimento, pelos Investidores, em FIIs previstas na regulamentação em vigor aplicável.

IX. PROCEDIMENTO DA OFERTA E PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização deste Prospecto, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição pública das Cotas da Segunda Emissão, por meio: (i) da Oferta Não Institucional, destinada aos Investidores Não Institucionais; e (ii) da Oferta Institucional, destinada aos Investidores Institucionais.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais;
- (ii) após o registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Definitivo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados foram encaminhados à CVM, conforme o caso, nos termos da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM 818/2019;
- (iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após: (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores;

- (v) os Cotistas do Fundo que possuam Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, ou os terceiros cessionários do Direito de Preferência, poderão exercer o Direito de Preferência, junto à B3 e ao Escriturador, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado por meio de comunicado o montante total de Cotas da Segunda Emissão subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas da Segunda Emissão remanescentes. **Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as Intenções de Investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Cotas da Segunda Emissão que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado, ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de distribuição parcial;**
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Cotas da Segunda Emissão, cujo montante de Cotas da Segunda Emissão solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Cotas da Segunda Emissão divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (viii) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e os Pedidos de Subscrição ou Intenções de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado o valor do Investimento Mínimo por Investidor;
- (ix) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas da Segunda Emissão deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta;

- (x) ainda durante o Período de Subscrição, o Coordenador Líder receberá os Pedidos de Subscrição ou Intenções de Investimento, conforme o caso, encaminhados por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas da Segunda Emissão a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva, observado o Investimento Mínimo por Investidor;
- (xi) no mínimo, 209.030 (duzentas e nove mil e trinta) Cotas da Segunda Emissão (sem considerar as Cotas Adicionais), ou seja, 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar a quantidade de Cotas da Segunda Emissão inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas Adicionais que eventualmente vierem a ser emitidas;
- (xii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá os Pedidos de Subscrição ou Intenções de Investimento, conforme o caso, por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas da Segunda Emissão a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada o Investimento Mínimo por Investidor;
- (xiii) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Subscrição ou Intenções de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas da Segunda Emissão, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xiv) os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Cotas da Segunda Emissão durante o Período de Subscrição por meio de preenchimento do Pedido de Subscrição, e/ou os Investidores Institucionais que encaminharam seus Pedidos de Subscrição ou Intenções de Investimento, conforme o caso, nas Cotas da Segunda Emissão, observado o Investimento Mínimo da Oferta, e tiveram suas ordens de investimento alocadas, deverão assinar o Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou Intenções de Investimento, conforme o caso, a critério da Administradora e da Gestora, em conjunto com o Coordenador Líder;

- (xv) todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da taxa de administração e da taxa de performance devidas à Administradora e à Gestora, conforme previstas no Regulamento do Fundo, bem como dos fatores de riscos aos quais o Fundo está sujeito;
- (xvi) a liquidação física e financeira das Cotas da Segunda Emissão se dará na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação, conforme o caso, posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Cotas da Segunda Emissão de acordo com os procedimentos operacionais da B3, salvo no caso de falhas na liquidação previsto na alínea "xviii" abaixo, em que deverão ser observados os procedimentos operacionais do Escriturador. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto neste Contrato e na Carta Convite, conforme o caso;
- (xvii) até às 16:00 horas da Data de Liquidação das Cotas, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto a qual o Pedido de Subscrição ou Intenção de Investimento, conforme o caso, tenha sido realizada, entregará a cada Investidor o recibo de Cotas da Segunda Emissão correspondente à quantidade de Cotas da Segunda Emissão objeto do Pedido de Subscrição ou Intenção de Investimento, conforme o caso, que efetivamente foi atendida;
- (xviii) caso, na Data de Liquidação, as Cotas da Segunda Emissão subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou das Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas da Segunda Emissão objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição. Expirado o referido prazo, e caso as Cotas da Segunda Emissão subscritas pelo Investidos da Oferta não sejam integralizadas, os Pedidos de Subscrição ou Intenções de Investimento, conforme o caso, do Investidor serão canceladas;
- (xix) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas da Segunda Emissão no âmbito da Oferta; e

- (xx) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

X. DIREITO DE PREFERÊNCIA

Conforme as informações constantes do Fato Relevante, é assegurado aos Cotistas que possuam Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas da Segunda Emissão inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, nos termos do Regulamento.

A quantidade máxima de Cotas da Segunda Emissão a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas da Segunda Emissão, proporcional à quantidade de Cotas que detiver na data de divulgação do Anúncio de Início, em relação à totalidade de Cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de Investimento Mínimo por Investidor para a subscrição de Cotas da Segunda Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) deverá ser enviada uma via física do Boletim de Subscrição assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima; e (iii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador, conforme os dados abaixo para contato:

Email: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Telefone: (11) 3383-2469 ou (11) 3383-2513

Responsáveis pela área: Lorena Saporì.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência, que desejarem subscrever Cotas da Segunda Emissão no âmbito da Oferta, terão a faculdade, como condição de eficácia de seu exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas da Segunda Emissão subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da Segunda Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da Segunda Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas da Segunda Emissão objeto da Intenção de Investimento ou do Pedido de Subscrição, conforme o caso

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E A EVENTUAL DEVOLUÇÃO DE VALORES AOS INVESTIDORES QUE CONDICIONAREM SUA ADESÃO À OFERTA NOS TERMOS DO ARTIGO 31 DA INSTRUÇÃO CVM 400, VERIFICAR O ITEM "DISTRIBUIÇÃO PARCIAL" NA PÁGINA 72 DESTE PROSPECTO E "RISCO DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA", NA PÁGINA 133 DESTE PROSPECTO.

A integralização das Cotas da Segunda Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Na ocasião de subscrição e integralização das Cotas da Segunda Emissão, será devida a Taxa de Distribuição Primária, a qual não integra o Preço de Emissão das Cotas da Segunda Emissão. O valor de integralização das Cotas da Segunda

Emissão é equivalente a R\$99,15 (noventa e nove reais e quinze centavos), sendo R\$95,68 (noventa e cinco reais e sessenta e oito centavos) referentes ao Preço de Emissão das Cotas da Segunda Emissão e R\$3,47 (três reais e quarenta e sete centavos) referentes à Taxa de Distribuição Primária.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Cotas da Segunda Emissão objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) da Administradora; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Cotas da Segunda Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas da Segunda Emissão remanescentes.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Cotas da Segunda Emissão receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da Segunda Emissão, que até a obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da Segunda Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas da Segunda Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas da Segunda Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento. Após referido período, o detentor dos recibos de Cotas da Segunda Emissão fará jus aos rendimentos do Fundo, calculados *pro rata temporis*, do primeiro Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Encerramento até a data da conversão dos referidos recibos em Cotas.

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA CESSÃO OU MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA.

XI. OFERTA NÃO INSTITUCIONAL

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas da Segunda Emissão deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Subscrição, durante o Período de Subscrição. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas da Segunda Emissão inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas da Segunda Emissão junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o seu Pedido de Subscrição automaticamente cancelado.

No mínimo, 209.030 (duzentas e nove mil e trinta) Cotas da Segunda Emissão (sem considerar as Cotas Adicionais), ou seja, 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar a quantidade de Cotas da Segunda Emissão inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que eventualmente vierem a ser emitidas.

Os Pedidos de Subscrição que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, exceto nos casos de oferta condicionada, alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, nos termos previstos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição, e observarão as condições do próprio Pedido de Subscrição, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3 ou do Escriturador, conforme aplicável:

- (i) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400;
- (ii) a quantidade de Cotas da Segunda Emissão adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais, acrescido da Taxa de Distribuição Primária aplicável, serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela

Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea “(vi)” abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o critério de colocação da Oferta Não Institucional previsto nos itens abaixo;

- (iii) caso o total de Cotas da Segunda Emissão objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta, todos os Pedidos de Subscrição serão integralmente atendidos, e as Cotas da Segunda Emissão remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Cotas da Segunda Emissão remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas Adicionais, conforme o caso), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas da Segunda Emissão entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Cotas da Segunda Emissão destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas. A quantidade de Cotas da Segunda Emissão a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas da Segunda Emissão representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas da Segunda Emissão desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas da Segunda Emissão inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição (“Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”);

- (iv) a divisão igualitária e sucessiva das Cotas da Segunda Emissão objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Cotas da Segunda Emissão entre:
 - (i) a quantidade de Cotas da Segunda Emissão objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Cotas da Segunda Emissão já alocadas no âmbito da Oferta; e
 - (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Cotas da Segunda Emissão objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas da Segunda Emissão (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Cotas da Segunda Emissão não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional;

- (v) no caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima;

- (vi) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (ii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até às 11:00 da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta;

- (vii) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas da Segunda Emissão correspondente à quantidade de Cotas da Segunda Emissão por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor. Caso tal relação resulte em fração de Cotas da Segunda Emissão, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas da Segunda Emissão, desprezando-se a referida fração; e

- (viii) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas da Segunda Emissão mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o

procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas da Segunda Emissão inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas da Segunda Emissão junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o seu Pedido de Subscrição automaticamente cancelado.

Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as Intenções de Investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Cotas da Segunda Emissão que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado, ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de distribuição parcial.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE: (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 119 a 141 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE

DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO(S) PEDIDO(S) POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

XII. OFERTA INSTITUCIONAL

Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, as Cotas da Segunda Emissão remanescentes que não forem distribuídas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas da Segunda Emissão deverão apresentar seus Pedidos de Subscrição ou Intenções de Investimento, conforme o caso às Instituições Participantes da Oferta, até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas da Segunda Emissão a ser subscrita, observado o Investimento Mínimo por Investidor;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Subscrição ou Intenção de Investimento, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado o disposto neste Prospecto, sendo certo que, em caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da Segunda Emissão ofertadas, não será admitida a colocação de Cotas da Segunda Emissão para Pessoas Vinculadas;
- (iii) nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item 6.11.1 do Contrato de Distribuição, cada Investidor Institucional, incluindo os que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar

sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b), o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2), o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Caso a referida condição não seja implementada, o Investidor terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas da Segunda Emissão, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o IR e a CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador;

- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seus Pedidos de Subscrição ou Intenções de Investimento, conforme o caso;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou Intenção de Investimento, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas da Segunda Emissão objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão das Cotas da Segunda Emissão, acrescido do valor total da Taxa de Distribuição Primária;
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas da Segunda Emissão, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada;

- (vii) os Pedidos de Subscrição ou Intenções de Investimento, conforme o caso, serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nos casos de oferta condicionada, alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, nos termos previstos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição; e
- (viii) caso os Pedidos de Subscrição ou Intenções de Investimento, conforme o caso, apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas da Segunda Emissão remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de FII.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas da Segunda Emissão inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas da Segunda Emissão junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as Intenções de Investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Cotas da Segunda Emissão que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado, ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de distribuição parcial.

XIII. PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO

Haverá no âmbito da Oferta procedimento, organizado pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas da Segunda Emissão, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e o recebimento de Pedidos de Subscrição ou Intenções de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes máximos, para definição: (a) da alocação das Cotas da Segunda Emissão junto aos Investidores Não Institucionais, conforme o disposto na seção "Oferta Não Institucional" na página 62 e seguintes deste

Prospecto Definitivo, e da alocação das Cotas da Segunda Emissão junto aos Investidores Institucionais, conforme o disposto na seção "Oferta Institucional" na página 66 e seguintes deste Prospecto, e (b) da eventual emissão e da quantidade das Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso, a critério do Coordenador Líder em conjunto com a Administradora e a Gestora.

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas Adicionais), observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da Segunda Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), os Pedidos de Subscrição das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 139 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

XIV. DISPOSIÇÕES COMUNS AO DIREITO DE PREFERÊNCIA, À OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E À OFERTA INSTITUCIONAL

Durante a colocação das Cotas da Segunda Emissão, o Investidor, inclusive o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência, que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da Segunda Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas da Segunda Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3.

Ressalvadas as referências expressas ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Durante o período em que os recibos de Cotas da Segunda Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de

Liquidação do Direito de Preferência ou Data de Liquidação, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição ou Intenções de Investimento, conforme o caso.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da Segunda Emissão objeto da Oferta, os Pedidos de Subscrição e Intenções de Investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas da Segunda Emissão.

Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada pelo Fundo no âmbito da Oferta taxa de ingresso ou de saída.

XV. ALOCAÇÃO

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas pela B3 e pelo Coordenador Líder seguindo os critérios estabelecidos neste Prospecto, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas ordens recebidas pela B3 e pelo Coordenador Líder, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e dos Pedidos de Subscrição ou Intenções de Investimento, conforme o caso, recebidos pelo Coordenador Líder dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo, por meio da Administradora, divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400,

a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá devolvidos os valores já depositados, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações nos Investimentos Temporários pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação, de acordo com os procedimentos da B3 e do Escriturador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou Intenção de Investimento, conforme o caso, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição do Montante Inicial da Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou Intenção de Investimento, conforme o caso, acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos aos Investidores, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas da Segunda Emissão condicionadas. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

A integralização de cada uma das Cotas da Segunda Emissão será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Cotas da Segunda Emissão fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores da Oferta deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas da Segunda Emissão que subscrever, observados os procedimentos de colocação, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição e/ou Intenção(ões) de Investimento, conforme o caso, observados os procedimentos de colocação.

Na ocasião de subscrição e integralização das Cotas da Segunda Emissão, será devida, pelo Investidor, a Taxa de Distribuição Primária, a qual não integra o Preço Emissão. O valor de integralização das Cotas da Segunda Emissão é equivalente a R\$99,15 (noventa e nove reais e quinze centavos), sendo R\$95,68 (noventa e cinco reais e sessenta e oito centavos) referentes ao Preço Emissão e R\$3,47 (três reais e quarenta e sete centavos) referentes à Taxa de Distribuição Primária.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição ou Intenções de Investimento, conforme o caso, se dará na Data de Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou da Escriturador, conforme o caso.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas da Segunda Emissão subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas Segunda Emissão objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição.

XVI. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Será admitida a Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas da Segunda Emissão, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas da Segunda Emissão que não forem distribuídas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Administradora. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas da Segunda Emissão que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400 e observado o procedimento operacional da B3, os Investidores podem, no ato da subscrição, caso ocorra a Distribuição Parcial, indicar se pretendem condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b), o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas da Segunda Emissão subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da Segunda Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da Segunda Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse em receber a totalidade das Cotas da Segunda Emissão objeto da ordem de investimento. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

XVII. VALOR MÍNIMO DE APLICAÇÃO EM COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO FUNDO

Cada Investidor Não Institucional e/ou Investidor Institucional deverá adquirir no âmbito da Oferta a quantidade mínima de 262 (duzentas e sessenta e duas) Cotas da Segunda Emissão, equivalente ao montante de R\$25.068,16 (vinte e cinco mil, sessenta e oito reais e dezesseis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$25.977,30 (vinte e cinco mil, novecentos e setenta e sete reais e trinta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observando que a quantidade mínima prevista neste item não será aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência. Não há valor máximo para aplicação em Cotas da Segunda Emissão.

XVIII. PRAZO DE COLOCAÇÃO

O período de distribuição das Cotas da Segunda Emissão é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

XIX. INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS E PROCEDIMENTO DE LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

No ato de subscrição das Cotas da Segunda Emissão, o subscritor deverá assinar: (a) o respectivo Boletim de Subscrição, bem como (b) o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual atestará que teve acesso e realizou a leitura integral dos exemplares deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimentos, da composição da carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Performance, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no Patrimônio Líquido e, conseqüentemente, de perda, parcial ou total, de seu capital investido.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das Intenções de Investimento, conforme o caso, se dará na Data de Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da B3, da CVM e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400, que se encontram indicadas na seção "Termos e Condições da Oferta", item "XXVII – Da Política e Divulgação de Informações da Oferta e do Fundo", constante nas páginas 87 deste Prospecto.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas da Segunda Emissão subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência que exercerem o Direito de Preferência, dos Investidores da Oferta e/ou das Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas da Segunda Emissão objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição. Expirado o referido prazo, e caso as Cotas da Segunda Emissão subscritas pelo Investidos da Oferta não sejam integralizadas, os Pedidos de Subscrição ou Intenções de Investimento, conforme o caso, , do Investidor serão canceladas.

XX. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

O INVESTIMENTO EM COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FIIS ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FIIS TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 119 a 141 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

XXI. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que esta autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400.

Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a Oferta a qualquer tempo, com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros

cessionários do Direito de Preferência), ou modificá-la para renunciar a qualquer condição que tenha estabelecido no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400.

Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Período de Colocação poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes.

A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, por meio de correio eletrônico informado no respectivo Boletim de Subscrição, e divulgada por meio de anúncio nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da respectiva Instituição Participante da Oferta), até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

XXII. SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis.

O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão da Oferta, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar, por meio de correio eletrônico informado no respectivo Boletim de Subscrição, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor (inclusive o Cotista que exerceu o Direito de Preferência ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) poderá revogar sua aceitação à Oferta, sem quaisquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive o Cotista que exerceu o Direito de Preferência ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) em não revogar sua aceitação. Se o Investidor (inclusive o Cotista que exerceu o Direito de Preferência ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos, inclusive a Taxa de Distribuição Primária aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações nos Investimentos Temporários pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente às Cotas da Segunda Emissão integralizadas por cada um dos Investidores (inclusive o Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva revogação.

XXIII. CANCELAMENTO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição ou Intenção(ões) de Investimento comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, inclusive a Taxa de Distribuição Primária aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações nos Investimentos Temporários pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente às Cotas da Segunda Emissão integralizadas por cada um dos Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados, inclusive a Taxa de Distribuição Primária aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações nos Investimentos Temporários pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente às Cotas da Segunda Emissão integralizadas por cada um dos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas da Segunda Emissão cujos valores tenham sido restituídos.

XXIV. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO FUNDO

A distribuição de Cotas da Segunda Emissão será realizada em regime de melhores esforços pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Participantes da Oferta.

XXV. FORMADOR DE MERCADO

O Fundo não possui, na data da emissão das Cotas da Segunda Emissão, prestador de serviços de formação de mercado. Não obstante, o Coordenador Líder recomendou e o Fundo poderá contratar prestador de serviços de formação de mercado, caso a Gestora e a Administradora entendam que tal contratação é necessária.

É vedado à Administradora, à Gestora e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Cotas da Segunda Emissão, e dependerá de prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas a contratação de partes relacionadas à Administradora, à Gestora e ao consultor especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

XXVI. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, firmado em 15 de junho de 2020 entre o Coordenador Líder e o Fundo, por meio de sua Administradora, o Fundo, representado pela Administradora, conforme aditado, contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição das Cotas da Segunda Emissão. O Contrato de Distribuição estará disponível na sede da Administradora a partir da divulgação do Anúncio de Início. A contratação do Coordenador Líder pelo Fundo para a realização da presente Oferta foi autorizada por meio do ato particular da Administradora realizado em 15 de junho de 2020.

O Coordenador Líder poderá convidar e contratar as Instituições Participantes da Oferta, caso entenda adequado, para auxiliar na distribuição das Cotas da Segunda Emissão do Fundo.

O Coordenador Líder iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma ampla gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

Em 2003, houve a constituição da XP Educação como uma empresa independente e responsável por oferecer cursos de investimentos para clientes e o público em geral. No ano de 2005, a XP Gestão iniciou suas atividades com a criação do fundo XP Investor FIA. Neste mesmo ano, o Coordenador Líder atingiu a marca de 10.000 (dez mil) clientes e 25 (vinte e cinco) escritórios de agentes de investimento credenciados.

Em 2007, foi realizada a aquisição da AmericaInvest, corretora situada no Rio de Janeiro, que marcou o início da atuação do Coordenador Líder como corretora de valores e, conseqüentemente, o lançamento da área institucional. No ano de 2008, o Coordenador Líder foi considerado a primeira corretora independente, não ligada a bancos, a lançar um fundo de capital protegido. Adicionalmente, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 (cem mil) alunos.

Em 2010, criou-se a área de renda fixa e a XPTV, canal de informação em tempo real sobre o mercado financeiro para assessores. No mesmo ano, a XP Investimentos recebeu investimento do fundo de Private Equity inglês Actis.

Em 2011, deu-se o início das atividades do Grupo XP no mercado internacional, por meio da criação da XP Securities, sediada em Nova Iorque (EUA).

Em 2012, o Coordenador Líder recebeu investimento do fundo de Private Equity norte-americano General Atlantic.

Em 2013, o Coordenador Líder atingiu 75.000 (setenta e cinco mil) clientes ativos e R\$9.500.000.000,00 (nove bilhões e quinhentos mil reais) sob custódia. A expansão das atividades do Grupo XP no mercado internacional ocorreu em 2014, através da abertura do escritório da XP Securities, em Miami.

Em 2014, o Coordenador Líder adquiriu a Clear Corretora. Em 2016, anunciou a aquisição de 100% do capital da Rico Corretora. Em renda fixa, a XP Investimentos possui aproximadamente R\$35 (trinta e cinco) bilhões sob custódia, e disponibiliza em sua Plataforma Bancária cerca de 60 (sessenta) emissores. O Coordenador

Líder, através da área de mercado de capitais, coordenou diversas ofertas públicas de debêntures, debêntures de infraestrutura, FIDC, Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) e Fundo de Investimento Imobiliário (FII). Em 2014, o Coordenador Líder celebrou o 1º contrato de formador de mercado de CRA.

Em 2015, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder das seguintes ofertas: Oferta Pública do FIDC Angá Sabemi Consignados II (R\$128 milhões); CRA da 1ª e 2ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Burger King (R\$102 milhões); CRA da 74ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Alcoeste (R\$35 milhões); e Debênture de Infraestrutura, emitidas em duas Séries, pela Saneatins (R\$190 milhões). Ainda, atuando como coordenador, o Coordenador Líder participou da emissão de Debênture de Infraestrutura, em Série Única, da VLI Multimodal (R\$232 milhões), Debêntures de Infraestrutura, em Série Única, da Ventos de São Tito Holding (R\$111 milhões), CRA da 72ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R\$150 milhões) e CRA da 1ª Série da 7ª Emissão da Gaia Agro Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$67 milhões).

Em 2016, as principais ofertas que o Coordenador Líder atuou como coordenador líder foram: emissão de Cotas Seniores e Mezaninos do FIDC Angá Sabemi Consignados V (R\$194 milhões); CRA da 1ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Bartira (R\$70 milhões); CRA da 79ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Burger King (R\$202 milhões); CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$135 milhões); Cotas Seniores do FIDC Credz (R\$60 milhões); e Debênture de Infraestrutura, em Série Única, da Calango 6 (R\$43,5 milhões). Ainda, atuando como coordenador, o Coordenador Líder participou da emissão de CRI da 127ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Atento (R\$30 milhões), CRI da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Iguatemi (R\$275 milhões), CRI da 73ª Série da 1ª Emissão da Ápice 114 Securitizadora – Risco Vale (R\$140 milhões), CRI da 272ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec Securitizadora – Risco Multiplan (R\$300 milhões), CRA da 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Raízen (R\$675 milhões), CRA da 83ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R\$200 milhões), CRA da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora – Risco São Martinho (R\$350 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$135 milhões), Debênture de Infraestrutura, em Duas Séries, da Cemar (R\$270 milhões), Debênture de Infraestrutura, em Duas Séries, da Celpa (R\$300 milhões), Debênture de Infraestrutura, em Três Séries, da TCP (R\$588 milhões) e Debênture de Infraestrutura, da 1ª Série, da Comgás (R\$675 milhões).

Em 2017, a XP Investimentos participou como coordenadora líder das ofertas do CRA da 256ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco VLI (R\$260 milhões), CRA da 99ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco Coruripe (R\$135 milhões), CRI da 1ª Série da 5ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários - Risco Cyrela (R\$150 milhões), CRI da 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. - Risco MRV (R\$270 milhões), CRI da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização - Risco Aliance (R\$180 milhões), CRI da 82ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. - Risco Urbamais. Atualmente, o Coordenador Líder atua no segmento de atendimento do investidor pessoa física, e, de acordo com a B3, possui cerca de 549.000 (quinhentos e quarenta e nove mil) clientes ativos, resultando em um volume próximo a R\$116 (cento e dezesseis) bilhões de ativos sob custódia. Em outubro de 2017, a XP Investimentos possuía cerca de 660 (seiscentos e sessenta) escritórios afiliados e cerca de 2,6 mil assessores.

XXVII. REMUNERAÇÃO DE COORDENAÇÃO E COLOCAÇÃO

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas da Segunda Emissão objeto da Oferta, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração:

- (i) Comissão de coordenação e estruturação: o valor correspondente a 1,00% (um inteiro por cento) sobre o valor total das Cotas da Segunda Emissão subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas da Segunda Emissão subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência e as Cotas Adicionais, se emitidas; e
- (ii) Comissão de distribuição: o valor correspondente a 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor total das Cotas da Segunda Emissão subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas da Segunda Emissão subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência e as Cotas Adicionais, se emitidas. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte, aos Participantes Especiais que aderirem à Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente os Participantes Especiais da Oferta, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

O Fundo pagará ao Coordenador Líder, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, a remuneração acima descrita, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação, em moeda corrente nacional.

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade do Fundo, a serem pagos com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária. O Fundo arcará direta e exclusivamente com todas as despesas gerais de estruturação e execução da Oferta e, caso as despesas sejam incorridas e pagas pelo Coordenador Líder, o Fundo deverá reembolsá-lo, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação e comprovação, desde que tais despesas tenham sido incorridas pelo Coordenador Líder no cumprimento das disposições do presente Contrato. As despesas aqui mencionadas incluem, mas não se limitam a: (i) taxas, emolumentos e custos de registro da Oferta na CVM e/ou na B3; (ii) elaboração, impressão e arquivamento dos documentos da Oferta de todos os documentos relacionados ao registro da Oferta (incluindo este Prospecto); (iii) de quaisquer alterações ou complementações dos mesmos, bem como da impressão e fornecimento de cópias de cada um deles para o Coordenador Líder (inclusive custos de correio e despacho); (iv) às publicações inerentes à Oferta, exigidas pela Instrução CVM 400; (v) despesas com apresentações da Oferta para potenciais investidores, bem como despesas gerais razoáveis e devidamente comprovadas da Oferta; e (vi) quaisquer despesas razoáveis que o Coordenador Líder tenha incorrido, relacionadas diretamente à Oferta e devidamente documentadas, tais como viagens, estadias, gastos com comunicação de longa distância, entre outros.

O Coordenador Líder e os Participantes Especiais da Oferta emitirão recibo do pagamento da Remuneração em até 15 (quinze) Dias Úteis da Data de Liquidação.

Todos os Tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pelo Fundo ao Coordenador Líder, no âmbito do Contrato de Distribuição, serão integralmente suportados pelo Fundo, com os recursos decorrentes do pagamento pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) quando da aquisição ou subscrição e integralização de Cotas, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos, como se tais Tributos não fossem incidentes (*gross-up*). Sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.

Nenhuma outra remuneração será acordada ou paga, direta ou indiretamente, pelo Fundo ao Coordenador Líder, ou, ainda, aos Participantes Especiais da Oferta por força ou em decorrência dos serviços previstos no Contrato de Distribuição ou nos demais Documentos da Oferta.

Ocorrendo o cancelamento da Oferta, a Remuneração de Coordenação e Colocação não será paga, sendo certo, portanto, que o seu pagamento só ocorrerá caso aconteça a integralização, total ou parcial das Cotas da Segunda, sobre o valor total das Cotas da Segunda efetivamente subscritas e integralizadas.

XXVIII. TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA

Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas da Segunda Emissão, taxa em montante equivalente a 3,63% (três inteiros e sessenta e três centésimos por cento) do Preço de Emissão das Cotas da Segunda Emissão, totalizando o valor de R\$3,47 (três reais e quarenta e sete centavos) por Cota da Segunda Emissão, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

XXIX. INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES

Além do Coordenador Líder, os Participantes Especiais da Oferta poderão integrar o processo de distribuição das Cotas da Segunda Emissão, desde que sob os termos e condições do Contrato de Distribuição. A adesão à Oferta será realizada por meio do envio da Carta-Convite aos Participantes Especiais da Oferta, na qual constarão os principais termos Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, bem como cláusula de mandato para que a B3 seja sua representante para fins de assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

A quantidade de Cotas da Segunda Emissão a ser alocada aos Participantes Especiais da Oferta será deduzida do número de Cotas da Segunda Emissão a ser distribuído pelo Coordenador Líder.

Os Participantes Especiais da Oferta estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e à legislação em vigor.

XXX. VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais da Oferta, de qualquer das obrigações previstas nos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM 400, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as cotas de emissão do Fundo, emissão de relatórios de pesquisa e de marketing da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas por eles julgadas cabíveis, (i) deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas da Segunda Emissão, sendo cancelados todos os Pedidos de Subscrição, as Intenções de Investimento e/ou Boletins de Subscrição que tenha recebido, sendo que o Participante Especial da Oferta deverá informar imediatamente aos respectivos Investidores sobre referido cancelamento, devendo tais Investidores ser integralmente restituídos pelo Participante Especial da Oferta dos valores eventualmente dados em contrapartida às Cotas da Segunda Emissão, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial da Oferta, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, se a alíquota for superior a zero, (ii) arcará integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações judiciais em ações propostas por Investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais Investidores, e (iii) poderá ter suspenso, por um período de 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, o direito de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder. O Coordenador Líder, o Fundo, a Gestora e a Administradora não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição, suas Intenções de Investimento e/ou Boletins de Subscrição cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial da Oferta.

XXXI. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais (após a dedução do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela "Demonstrativo dos Custos da Oferta", na página 91 deste Prospecto Definitivo), serão destinados à aquisição de Ativos-Alvo, respeitados os Critérios de Elegibilidade e Limite de Concentração, conforme descritos abaixo, a serem selecionados pela Gestora de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento em Ativos-Alvo que estejam compreendidos na Política de Investimentos do Fundo, observado o prazo para aplicação dos recursos previsto no Regulamento.

O Fundo deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, os quais deverão respeitar o seguinte Limite de Concentração e os seguintes Critérios de Elegibilidade:

- (i) os Ativos-Alvo adquiridos para compor a carteira do Fundo deverão possuir, no momento da aquisição ou subscrição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída por qualquer das três grandes agências classificadoras de risco, sejam elas: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody's, ou qualquer de suas representantes no país, salvo no caso de se enquadrarem na hipótese descrita no inciso (ii) abaixo; e
- (ii) os Ativos-Alvo adquiridos para compor a carteira do Fundo poderão não contar com classificação de risco (*rating*), sendo que, nesta hipótese, os referidos Ativos-Alvo deverão contar com garantia real que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo Ativo-Alvo pelo Fundo, possua laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo Ativo-Alvo. O laudo de avaliação deverá adotar o critério de valor de venda de liquidação forçada do bem/ativo dado em garantia.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos Ativos de Liquidez.

Desta forma, a totalidade dos recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta serão destinados para a aquisição de Ativos, observada a Política de Investimentos do Fundo e conforme abaixo:

| Cenários | Quantidade de Cotas Emitidas | Montante de Recursos Captados (R\$) | Destinação | Percentual de alocação dos recursos captados na Oferta |
|----------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------|--|
| 1 | 209.031 | R\$20.000.086,08 | Ativos-Alvo | no mínimo 67% |
| | | | Ativos de Liquidez | até 33% |
| | | | Total | 100% |
| 2 | 2.090.302 | R\$200.000.095,36 | Ativos-Alvo | no mínimo 67% |
| | | | Ativos de Liquidez | até 33% |
| | | | Total | 100% |
| 3 | 2.508.362 | R\$240.000.076,16 | Ativos-Alvo | no mínimo 67% |
| | | | Ativos de Liquidez | até 33% |
| | | | Total | 100% |

Cenário 1: Considera o Montante Mínimo da Oferta.

Cenário 2: Considera a distribuição do Montante Inicial da Oferta.

Cenário 3: Considera a distribuição do Montante máximo da Oferta, considerando o Montante Inicial da Oferta e as Cotas Adicionais.

A Administradora, em conjunto com o Gestor, submeteram a possibilidade de realização de operações conflitadas à deliberação pelos Cotistas, por meio de procedimento de consulta formal, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM 472, os quais, após o procedimento de consulta formal iniciado em 31 de março de 2020, cujo resultado foi apurado em 30 de abril de 2020 ("Consulta Formal"), aprovaram, por meio de quórum representando 30,62% (trinta inteiros e sessenta e dois centésimos por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo:

- i. a autorização para que o Fundo, observadas as demais disposições do Regulamento, adquira e/ou venda Ativos Alvo (os quais correspondem aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI) que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos pela Administradora, pela Gestora, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observados os seguintes critérios de elegibilidade:
 - a. contar com garantia real que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo Ativo Alvo pelo Fundo, possua laudo de avaliação evidenciando que o valor da referida garantia real (no critério de valor de liquidação forçada) corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo Ativo Alvo, salvo se o Ativo Alvo possuir, no momento da aquisição ou subscrição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída por qualquer das três grandes agências classificadoras de risco, sejam elas: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody's, ou qualquer de suas representantes no país;

- b. ter prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos Ativos Alvo;
 - c. ser indexado a índices de inflação, como IGP-M ou IPCA, ou ser indexado a CDI; e
 - d. possuir uma remuneração mínima de inflação (IGP-M ou IPCA) + 5% ao ano, ou nos casos dos Ativos Alvo atrelados a CDI, remuneração mínima de 100% do CDI.
- ii. a autorização para que o Fundo, observadas as demais disposições do Regulamento, adquira e/ou venda Ativos Alvo que, cumulativamente ou não, sejam detidos por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, pela Gestora e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observados os mesmos critérios de elegibilidade descritos no item (i) acima.
 - iii. a autorização para que o Fundo, observadas as demais disposições do Regulamento, adquira cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, pela Gestora, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as disposições do Regulamento.

DESSA FORMA, OS RECURSOS DA PRESENTE OFERTA PODERÃO SER DESTINADOS À AQUISIÇÃO DE ATIVOS ALVO QUE SE ENQUADREM NAS SITUAÇÕES DESCRITAS NESTE PARÁGRAFO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE" DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 140 DESTE PROSPECTO.

POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A ADMINISTRADORA CONVOCARÁ UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE (I) AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS NO ÂMBITO DA CONSULTA FORMAL SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO; E (II) SEJAM ESPECIFICADOS DETERMINADOS CRITÉRIOS PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS CONFLITADOS, CONFORME SOLICITADO PELA CVM.

Na data deste Prospecto, o Fundo possui 62,3% (sessenta e dois inteiros e três décimos por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

Em caso de distribuição parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, respeitados os percentuais previstos na tabela acima. Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

NA DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

DA MESMA FORMA, NA DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS, EM CARTEIRA OU A SEREM ADQUIRIDOS COM OS RECURSOS PROVENIENTES DA OFERTA, QUE SEJAM OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DO REGULAMENTO E DA INSTRUÇÃO CVM 472. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE" DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 140 DESTE PROSPECTO.

XXXII. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA E DO FUNDO

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400.

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede da Administradora ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e deste Prospecto Definitivo por meio dos *websites* da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto Definitivo se encontra à disposição dos Investidores (inclusive o Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) na CVM e na B3 para consulta apenas.

A Administradora prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472. A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada. A divulgação de informações referidas nesta seção deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao Cotista em sua sede. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo

anterior, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. O envio de informações por meio eletrônico dependerá de autorização do Cotista. Compete ao Cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

Administradora

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Diretor Responsável pela administração do Fundo perante a CVM: Allan Hadid
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte
CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Lorena Saporì

Telefone: +55 (21) 3383-2513

Fax: +55 (21) 3383-2001

E-mail: sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual>
(para acessar o Prospecto Definitivo, neste website acessar "Fundos de Investimento Imobiliários listados na B3 – Brasil, Bolsa e Balcão", após clicar em "FII Valora CRI Índice de Preço", após clicar em "Documentos" e então clicar em "Prospecto Definitivo da 2ª Oferta")

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Responsável: Sr. Fábio Fukuda

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon
CEP 22440-032, Rio de Janeiro - RJ

Telefone: (11) 3526-1300

E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br (para acessar o Prospecto Definitivo, neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "2ª Emissão de Cotas do Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rio de Janeiro | São Paulo

Rua Sete de Setembro, nº 111 / Rua Cincinato Braga, nº 340
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andar / 2º, 3º e 4º andares
CEP 20050-901 Rio de Janeiro – RJ / CEP 01333-010 São Paulo – SP
Telefone: (21) 3545-8686 / Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br (para acessar o Prospecto Definitivo, neste website acessar “*Informações de Regulados - Ofertas Públicas*”, clicar em “*Ofertas de Distribuição*”, em seguida em “*Ofertas Registradas ou Dispensadas*”, selecionar “2020”, e em seguida selecionar “*Quotas de Fundo Imobiliário*”, localizar o “*Valora CRI Índice De Preço Fundo De Investimento Imobiliário - FII*”, e, então, clicar em “*Prospecto Definitivo da Segunda Emissão*”)

Ambiente de Negociação

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 São Paulo – SP

Website: <http://www.b3.com.br> (Para acessar o Prospecto Definitivo, neste site acessar a aba “*Produtos e Serviços*”, clicar em “*Soluções para Emissores*”, clicar em “*Ofertas públicas*”, selecionar “*Ofertas em andamento*”, selecionar “*Fundos*”, clicar em “*Valora CRI Índice De Preço Fundo De Investimento Imobiliário - FII*” e, então, localizar o Prospecto Definitivo da Segunda Emissão).

XXXIII. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

| Nº | Eventos | Data⁽¹⁾⁽²⁾ |
|-----------|---|------------------------------|
| 1 | Protocolo dos Documentos da Oferta junto à CVM e à B3 | 15/06/2020 |
| 2 | Registro da Oferta | 02/07/2020 |
| 3 | Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo | 02/07/2020 |
| 4 | Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período de Subscrição | 10/07/2020 |
| 6 | Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3 | 20/07/2020 |
| 7 | Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3 | 22/07/2020 |
| 8 | Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador | 22/07/2020 |
| 9 | Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data da Liquidação do Direito de Preferência | 23/07/2020 |
| 10 | Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência | 24/07/2020 |
| 11 | Encerramento do Período de Subscrição | 29/07/2020 |
| 12 | Data de realização do Procedimento de Alocação | 30/07/2020 |
| 13 | Data da Liquidação da Oferta | 04/08/2020 |
| 14 | Data máxima para encerramento do prazo da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta | 02/01/2021 |

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.

(2) 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 da Segunda Emissão, veja a seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta", na página 74 deste Prospecto Definitivo.

XXXIV. DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO FUNDO

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo, conforme descrito abaixo:

| Comissões e Despesas⁽⁵⁾ | Valor (R\$) | Custo Unitário por Cota⁽²⁾ | % em Relação ao Montante Inicial da Oferta⁽¹⁾⁽²⁾ |
|---|---------------------|--|--|
| Comissões da Oferta | | | |
| Comissão de Coordenação e Estruturação | 2.000.000,95 | 0,96 | 1,00% |
| Tributos sobre Comissão de Coordenação e Estruturação | 213.613,83 | 0,10 | 0,11% |
| Comissão de Distribuição | 4.000.001,91 | 1,91 | 2,00% |
| Tributos sobre Comissão de Distribuição | 427.227,65 | 0,20 | 0,21% |
| Total de Comissões | 6.640.844,34 | 3,18 | 3,32% |
| Taxa de Registro na CVM | 317.314,36 | 0,15 | 0,16% |
| Taxa de Registro e de Distribuição na B3 | 118.388,17 | 0,06 | 0,06% |
| Taxa de Registro na ANBIMA | 15.021,00 | 0,01 | 0,01% |
| Advogados ⁽³⁾ | 150.000,00 | 0,07 | 0,07% |
| Outras Despesas | 10.000,00 | 0,00 | 0,005% |
| Total de Despesas | 610.723,53 | 0,29 | 0,31% |
| Total de Comissões e Despesas | 7.251.567,87 | 3,47 | 3,63% |

(1) Valores estimados, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da Segunda Emissão pelo preço de R\$99,15 (noventa e nove reais e quinze centavos) por Cota da Segunda Emissão.

(2) Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

(3) Despesas estimadas dos consultores legais da Gestora e do Coordenador Líder.

(4) Incluídos os custos estimados com a apresentação para Investidores (*roadshow*).

(5) Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados pelo Fundo, a serem pagos com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária.

Taxa de Distribuição Primária (em R\$)

| Preço de Subscrição (R\$) | Custo por Cota (R\$) | Taxa primária de Distribuição | % em relação ao valor unitário da Cota | Valor Líquido por Cota (R\$)⁽¹⁾ |
|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---|---|
| 99,15 | 3,47 | 3,47 | 3,63% | 95,68 |

¹O preço a ser pago pelas Cotas é líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta, uma vez que tais comissões e despesas serão arcados pela Taxa de Distribuição Primária.

XXXV. ESTUDO DE VIABILIDADE

O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado no mês de junho de 2020 pela Valora, a qual é a Gestora do Fundo. O Estudo de Viabilidade encontra-se anexo ao presente Prospecto Definitivo como Anexo VI.

As análises do Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado do investimento de parte dos recursos provenientes da Oferta na aquisição de participação em Ativos. Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Antes de subscrever as Cotas da Segunda Emissão, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos neste Prospecto Definitivo, em especial o fator de risco "Risco referente ao Estudo de Viabilidade", na página 141 deste Prospecto Definitivo, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade.

O Fundo não busca um objetivo de retorno determinado.

A RENTABILIDADE PASSADA OU ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, às exigências da Instrução CVM 472, e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto Definitivo são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores, tais como descritos no Estudo de Viabilidade constante no Anexo VI a este Prospecto Definitivo.

Potenciais investidores devem observar que as premissas, estimativas e

expectativas incluídas no Estudo Viabilidade e neste Prospecto Definitivo refletem determinadas premissas, análises e estimativas dos Ativos. As premissas utilizadas no Estudo de Viabilidade e neste Prospecto Definitivo não foram verificadas de maneira independente pelos auditores do Fundo.

XXXVI. OUTRAS INFORMAÇÕES

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto Definitivo, do Contrato de Distribuição e outros documentos públicos relacionados à Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta e/ou à CVM, nos endereços indicados abaixo na página 94 deste Prospecto Definitivo, sendo que este Prospecto Definitivo encontra-se à disposição dos Investidores (inclusive o Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) na CVM e na B3 apenas para consulta.

XXXVII. DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO COORDENADOR LÍDER

As declarações da Administradora e do Coordenador Líder, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400, encontram-se anexas ao presente Prospecto Definitivo como Anexos IV e V.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto Definitivo estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais Investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto Definitivo, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

Administradora

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte

CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ

At.: Sr. Rodrigo Ferrari

Tel.: +55 (11) 3383-2513

E-mail: sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

<https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual> (para acessar o Prospecto Definitivo, neste *website* acessar "Fundos de Investimento Imobiliários listados na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão", após clicar em "Valora CRI Índice de Preço FII", após clicar em "Documentos" e então clicar em "Prospecto Definitivo da 2ª Oferta")

Gestora

VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Iguatemi, nº 448, conjunto 1.301

CEP 01.451-010, São Paulo - SP

At.: Sr. Alessandro Vedrossi / José Varandas

Telefone: +55 (11) 3016-0927 / 3016-0922

Fax: +55 (11) 3016-0900

<http://www.valorainvest.com.br>

Coordenador Líder

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

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon
CEP 22440-032, Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Fábio Fukuda

Telefone: +55 (11) 3526-1300

www.xpi.com.br (para acessar o Prospecto Definitivo, neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "2ª Emissão de Cotas do Valora CRI Índice de Preço Fundo De Investimento Imobiliário - FII" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").

Assessor Legal do Coordenador Líder

SOUZA MELLO E TORRES ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3355 – 16º andar
CEP 01451-133 São Paulo - SP

At.: Vitor Arantes

Telefone: (11) 3074-5700

E-mail: vitor.arantes@souzamello.com.br

Website: <http://www.souzamello.com.br/>

Assessor Legal da Gestora

MADRONA ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064 – 11º andar
CEP 01451-000 São Paulo - SP

At.: Sr. Marcelo Cosac

Telefone: +55 (11) 4883-8805

E-mail: marcelo.cosac@madronalaw.com.br

www.madronalaw.com.br

Custodiante**BANCO BTG PACTUAL S.A.**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte

CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ

At.: Sr. Rodrigo Ferrari

Telefone: +55 (11) 3383-2513

E-mail: sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

<https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual>

Escriturador**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte

CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ

At.: Sr. Rodrigo Ferrari

Tel.: +55 (11) 3383-2513

E-mail: sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

<https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual>

Auditor Independente**PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES
INDEPENDENTES**

Avenida Francisco Matarazzo, Nº 1.400, 9, 10, 13, 14, 15,
16 e 17 Andares, Torre Torino

CEP 05.001-100, São Paulo - SP

At.: Sr. Marcos Paulo

Telefone: +55 (11) 3674 2286 | Mobile: +55 11 97489
4084

E-mail: marcos.paulo@pwc.com

<https://www.pwc.com.br>

SUMÁRIO DO FUNDO

A seguir se apresenta um sumário dos negócios do Fundo, incluindo suas informações operacionais e financeiras, suas vantagens competitivas e estratégias de seu negócio. Este sumário é apenas um resumo das informações do Fundo e não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir em Cotas do Fundo. O Investidor do Fundo deve ler atentamente todo o Prospecto Definitivo, incluindo as demonstrações financeiras, suas respectivas notas explicativas, e as informações contidas na seção "Fatores de Risco"

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO FORMULÁRIO ANUAL E REGULAMENTO, LEIA-OS ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

I. BASE LEGAL E PRAZO DE DURAÇÃO

O Fundo é um FII constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, disciplinado pela Lei 8.668, pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento.

II. PÚBLICO ALVO

As Cotas de emissão do Fundo são destinadas aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais.

III. OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) CRIs, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos abaixo e na Política de Investimentos descrita no Capítulo Quatro do Regulamento; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos descrita no Capítulo Quatro do Regulamento.

As aplicações realizadas pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, da instituição prestadora de serviços de custódia, do coordenador líder da oferta de Cotas (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas), de quaisquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, de acordo com a Política de Investimentos descrita no Capítulo Quatro do Regulamento, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez. As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas nos Ativos de Liquidez. Observadas as demais disposições previstas no Capítulo Quatro do Regulamento, o Fundo deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, os quais deverão respeitar os seguintes Limites de Concentração e Critérios de Elegibilidade, conforme aplicável ("Limite de Concentração" e "Critérios de Elegibilidade", respectivamente): (i) os Ativos-Alvo adquiridos para compor a carteira do Fundo deverão possuir, no momento da

aquisição ou subscrição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída por qualquer das três grandes agências classificadoras de risco, sejam elas: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody's, ou qualquer de suas representantes no país, salvo no caso de se enquadrarem na hipótese descrita no inciso (ii) a seguir; e (ii) os Ativos-Alvo adquiridos para compor a carteira do Fundo poderão não contar com classificação de risco (*rating*), sendo que, nesta hipótese, os referidos Ativos-Alvo deverão contar com garantia real que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo Ativo-Alvo pelo Fundo, possua laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo Ativo-Alvo. O laudo de avaliação deverá adotar o critério de valor de venda de liquidação forçada do bem/ativo dado em garantia. Ademais, o Limite de Concentração será verificado pela Gestora e fiscalizado pela Administradora na data de aquisição dos respectivos Ativos-Alvo, sendo que (i) a Gestora deverá enviar à Administradora o laudo de avaliação a que se refere o parágrafo acima com prazo mínimo de antecedência da data de aquisição dos respectivos Ativos-Alvo previamente acordado entre Administradora e Gestora; (ii) no caso de eventual Desenquadramento Passivo Involuntário do referido Limite de Concentração, o disposto abaixo será aplicável. O Fundo deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor previstos na Instrução CVM 555. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos Ativos-Alvo adquiridos ou subscritos pelo Fundo, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Os resgates de recursos de investimentos em Ativos de Liquidez caracterizados como de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance; (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição e venda de Ativos que componham a carteira do Fundo; (c) investimentos em novos Ativos; (d) pagamento de rendimentos aos Cotistas; e (e) reinvestimento em outros Ativos de Liquidez caracterizados como de renda fixa.

O objetivo do Fundo e a Política de Investimentos somente poderão ser alterados mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

A Administradora e a Gestora poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável: (i) observadas as disposições do Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo; (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros; e (iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo.

Sem prejuízo do disposto na Política de Investimentos, poderão eventualmente compor a carteira do Fundo imóveis localizados em qualquer parte do território nacional, direitos reais em geral sobre tais imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores

mobiliários que não os Ativos, nas hipóteses de: (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo; e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

A carteira do Fundo poderá, eventualmente, ter bens imóveis em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição/recebimento pelo Fundo, na forma do artigo 45, §4º da Instrução CVM 472, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição/recebimento pelo Fundo. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

IV. ADMINISTRADORA

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, controlada integral do Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de administração fiduciária e controladoria de ativos para terceiros.

O Administrador administra R\$ 163 bilhões (dados Anbima, abril/2020) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 2.094 fundos dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

É líder em administradores de recursos de fundos imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 29,8 bilhões e 76 fundos sob administração, detendo 22% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em abril de 2020. A empresa consolidou seu crescimento no mercado de fundos unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

- a. Grupo BTG: total interação com a plataforma do maior Banco de Investimentos da América Latina;
- b. Atendimento: estrutura consolidada com pontos de contato definidos, facilitando o dia a dia;
- c. Qualificação da Equipe: equipe experiente com alta qualificação técnica e acadêmica;
- d. Tecnologia: investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia;
- e. Produtos customizados: desenvolvimento de produtos customizados para diversas necessidades dos clientes.

V. GESTORA

O Fundo contratou a Valora como Gestora, nos termos do artigo 29, inciso VI da Instrução CVM 472, a qual é uma gestora de recursos independente, 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, publicado no Diário Oficial da União, especializada em crédito privado, imobiliário e *private equity*.

Foi criada em 2005 e possuía, em maio de 2020, R\$3,9 bilhões de ativos sob gestão distribuídos em 29 (vinte e nove) fundos, tendo um DNA que condensa experiências empresariais e financeiras, oferecendo produtos que dão ênfase a investimentos de longo prazo, buscando retornos consistentes e a criação de valor para seus clientes. Seus sócios e executivos têm ampla experiência nos setores imobiliário e financeiro, possuindo capital proprietário investido em todas as estratégias. Desde a sua criação, a Valora teve, como sua principal estratégia de negócios, o desenvolvimento de fundos estruturados, voltados para o mercado de renda fixa, principalmente relacionados a crédito privado. Neste contexto, se especializou, sobretudo, nos mercados de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDCs) e FIIs. A Valora acredita que nestes mercados consegue trazer benefícios e valor agregado de gestão (*alfa*) diferenciado para seus investidores.

Nossa Missão e Objetivos

- | | | |
|--|---|-------------------------------------|
| ✓ Nossa missão é proporcionar investimentos com resultados consistentes e resiliência, focando em produtos estruturados, usando como estratégia de valor coerência e fundamentos para um perfil de médio/longo prazo |  | R\$3,9 bi sob gestão |
| ✓ Produtos Diferenciados: Fundos Imobiliários, Fundos de Crédito Privado, FIDCs e <i>Private Equity</i> |  | 29 fundos |
| ✓ Estratégia de Valor: conservadorismo, coerência e fundamentos |  | 38 colaboradores |
| ✓ Permanente busca por complementaridade , disposição associativa |  | + de 35.000 investidores |
| ✓ Experiência de Gestão Empresarial como diferencial de valor |  | + de 25 parceiros de distribuição |
| |  | + de 15 plataformas de distribuição |

Áreas de Atuação

FUNDOS DE CRÉDITO PRIVADO

- Estruturação e gestão de fundos: FIM, FIC FIM, Previdência, FIDCs, *Club Deals*

FUNDOS ESTRUTURADOS DE CRÉDITO

- Soluções com produtos exclusivos para empresas e clientes
- Foco em soluções de capital de giro
- Criação de valor na relação risco/retorno diferenciada dos produtos

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

- Foco em operações estruturadas lastreadas em ativos e/ou projetos imobiliários
- Desenvolvimento de produtos de investimento e de crédito inovadores
- Sólido conhecimento do mercado imobiliário

PRIVATE EQUITY

- Investimento em empresas do setor energético, visando fomentar seu crescimento através de extensa rede de relacionamentos empresariais da Valora, de sua experiência em governança corporativa e em gestão empresarial

Os produtos oferecidos pela Valora dão ênfase a investimentos de médio e longo prazo, e são ancorados pela análise fundamentalista dos ativos, acompanhamento contínuo dos investimentos e retorno consistente para os investidores. A Valora acredita que pelo trabalho muito próximo no acompanhamento dos ativos

investidos, agrega aos investidores maior capacidade na avaliação de riscos e na busca por retornos equilibrados. Durante sua trajetória, a Valora recebeu diversas premiações junto a publicações reconhecidas pelo mercado financeiro (“*Isto é Dinheiro*”, “*Valor Econômico*”, “*Investidor Institucional*”) pela sua qualidade na gestão de fundos, consolidando-se no mercado.

Complementarmente, a Valora é signatária dos seguintes códigos junto à ANBIMA e à Associação Brasileira de Private Equity e Venture Capital (ABVCAP): (i) Código de Administração de Recursos de Terceiros; (ii) Código para o Programa de Certificação Continuada; (iii) Código dos Processos da Regulação e Melhores Práticas; e (iv) Código ABVCAP/ANBIMA FIP e FIEE.

Os principais sócios e executivos da Valora são:

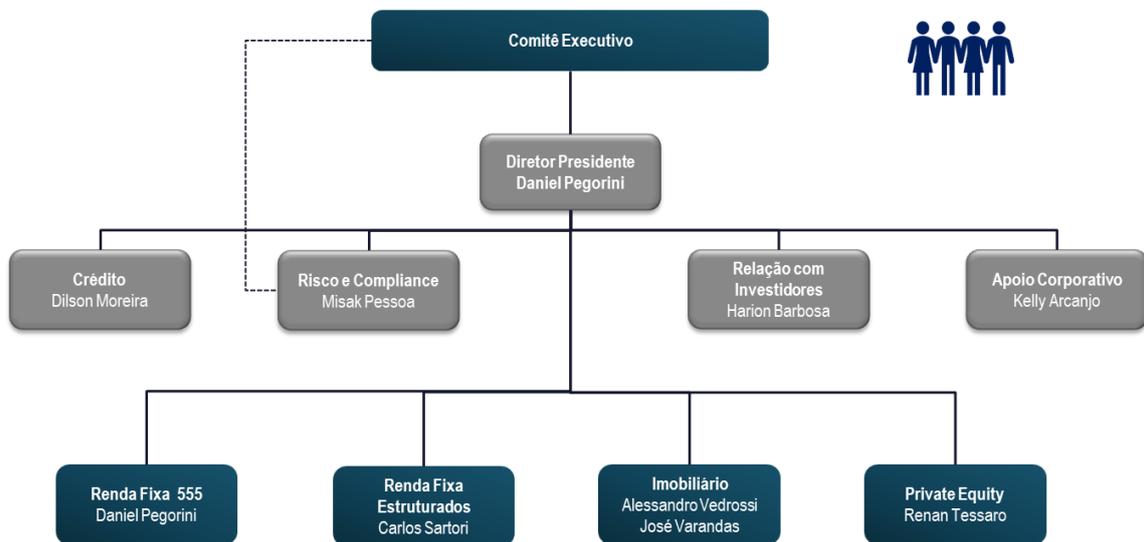
| Nome | Função | Experiência | Formação |
|------------------------------------|----------------------------|--|---|
| Daniel Pegorini (Sócio) | Diretor-Presidente Gestor | Auditor na Price Waterhouse de 1993 a 1996, atuou no Banco Garantia e no Credit Suisse First Boston de 1996 a 2002 na área de DCM. Sócio-Fundador da Valora (2005), atuou por mais de 7 anos em operações de reestruturação e recuperação de empresas, nos cargos de Diretor Executivo, Financeiro, Comercial e Coordenador de Reestruturação. Além disso, participou de processos de estruturação de operações financeiras em valor superior a R\$2 bilhões. Gestor de Carteiras de Investimento (CVM) desde 2007. | Adm. de Empresas - FGV |
| Alessandro Vedrossi, MRICS (Sócio) | Diretor Área Imobiliária | Sócio-diretor responsável pela área imobiliária desde 2016. A área conta com mais de R\$600 milhões sob gestão, distribuídos em 5 fundos, e histórico de estruturação de mais de R\$600 milhões em CRI. Com mais de 25 anos de experiência no mercado de investimento e financiamento imobiliário, atuou na GMAC-RFC, entre 2000 e 2008, com passagens nos EUA (2003/2004) e México (2005/2006), participando em mais de US\$14 bilhões em operações de securitização. Entre 2008 e 2015, foi Diretor Executivo da Brookfield Incorporações, desenvolvendo projetos imobiliários com VGV de mais de R\$20 bilhões, com passagem também pelas áreas de M&A, relações com investidores e financeira. | Eng. Civil - Poli USP Mestre Real Estate - Poli USP |
| Misak Pessoa (Sócio) | Diretor Risco e Compliance | Na Valora desde 2010, anteriormente Misak trabalhou na Pentágono Trust como coordenador da área operacional de Fundos, na Arsenal Investimentos, no Itaú e no Banco Bilbao Vizcaya como analista de Back-Office. | Adm. de Empresas - UNIP MBA - Ibmec |
| José Eduardo Varandas (Sócio) | Diretor Área Imobiliária | Sócio-diretor responsável pela área imobiliária desde 2016. A área conta com mais de R\$600 milhões sob gestão, distribuídos em 5 fundos, e histórico de estruturação de mais de R\$600 milhões em CRI. Com mais de 15 anos de experiência no mercado imobiliário, ingressou na CB Richard Ellis em 2005 na área de investimentos, onde participou de operações que somaram mais de US\$ 600 milhões. Em 2007, atuou na GMAC-RFC como responsável pela modelagem financeira dos produtos de investimentos e pelo acompanhamento do portfólio. Em 2008, depois de passar pela área de negócios imobiliários do Unibanco, ingressou na Brookfield Incorporações, onde acompanhou | Eng. Civil - Mackenzie Mestre Real Estate - Poli USP |

| | | | |
|------------------------|--------------------|--|-----------------------|
| | | mais de 200 projetos com valor total de R\$20 bilhões. | |
| Carlos Sartori (Sócio) | Diretor Renda Fixa | Na Valora desde 2009, é responsável pela gestão de FIDCs e atua também na estruturação de produtos de crédito. Desde que ingressou no Grupo Valora, em 2006, participou do processo de reestruturação de diversas empresas clientes do grupo, atuando como analista financeiro e coordenador de equipes, além de ter sido responsável pela área de Planejamento do Grupo Valora. | Eng. Eletrônico - ITA |

Governança

A Valora, por ter sócios não-executivos em sua estrutura societária, e por acreditar nos benefícios de trazer as contribuições e experiências destes acionistas para o dia-a-dia da gestão dos investimentos, conta com um comitê estratégico (formado pelos principais sócios da Valora – executivos e não-executivos) que se reúne mensalmente. Entre suas principais atribuições estão: (i) acompanhamento dos resultados da Gestora, *vis-à-vis* o planejamento anual; (ii) estabelecimento de novas linhas estratégicas; (iii) acompanhamento da área de *compliance* e risco; (iv) tratamento de questões relacionadas a conflitos de interesse; e (v) avaliação e acompanhamento do desenvolvimento dos principais quadros da Valora.

Dentro do escopo da gestão de investimentos, todas as decisões de alocação de ativos da Valora são analisadas e aprovadas em comitê de investimentos formal, por unanimidade. A responsabilidade deste comitê, que conta com a participação da área de Risco e *Compliance*, é verificar, além das condições específicas e estrutura das transações, o enquadramento das mesmas aos mandatos e regulamentos dos Fundos, bem como a avaliação de crédito correspondente. Os limites têm prazos de validade e são específicos para cada investimento. O comitê de investimentos também faz acompanhamento periódico das posições investidas, das rentabilidades dos fundos e adequação da carteira aos mandatos. Adicionalmente, a Valora conta com um comitê de Risco e *Compliance* independente, com total autonomia de ação em qualquer caso de descumprimento de qualquer regra ou norma. O comitê de Risco e *Compliance* tem como responsabilidade a análise e revisão da adequação das carteiras aos limites de enquadramento definidos pelos regulamentos dos fundos, políticas internas e regulação vigente, além do acompanhamento constante do ambiente regulatório. Também é de responsabilidade do comitê de Risco e *Compliance* a observância, por parte de todos os integrantes da Valora, de suas políticas (código de ética, conduta e integridade, segurança de informações, *know-your-client*). Em aderência ao processo de contínuo desenvolvimento da indústria de gestão de fundos no País, a Valora incentiva a qualificação contínua e progressiva de seus colaboradores, tendo, dentro de seus quadros: (i) três gestores de portfólio autorizados pela CVM; (ii) quatro autorizados CGA (2 certificados e 2 isentos); (iii) quatro detentores da certificação CPA-20; (iv) um detentor da certificação de agente autônomo de investimentos (ANCORD); e um (v) um detentor da certificação PQO (Programa de Qualificação Operacional) da ANCORD. Abaixo, segue o organograma funcional da Valora.



Estratégia e Gestão das Operações Imobiliárias

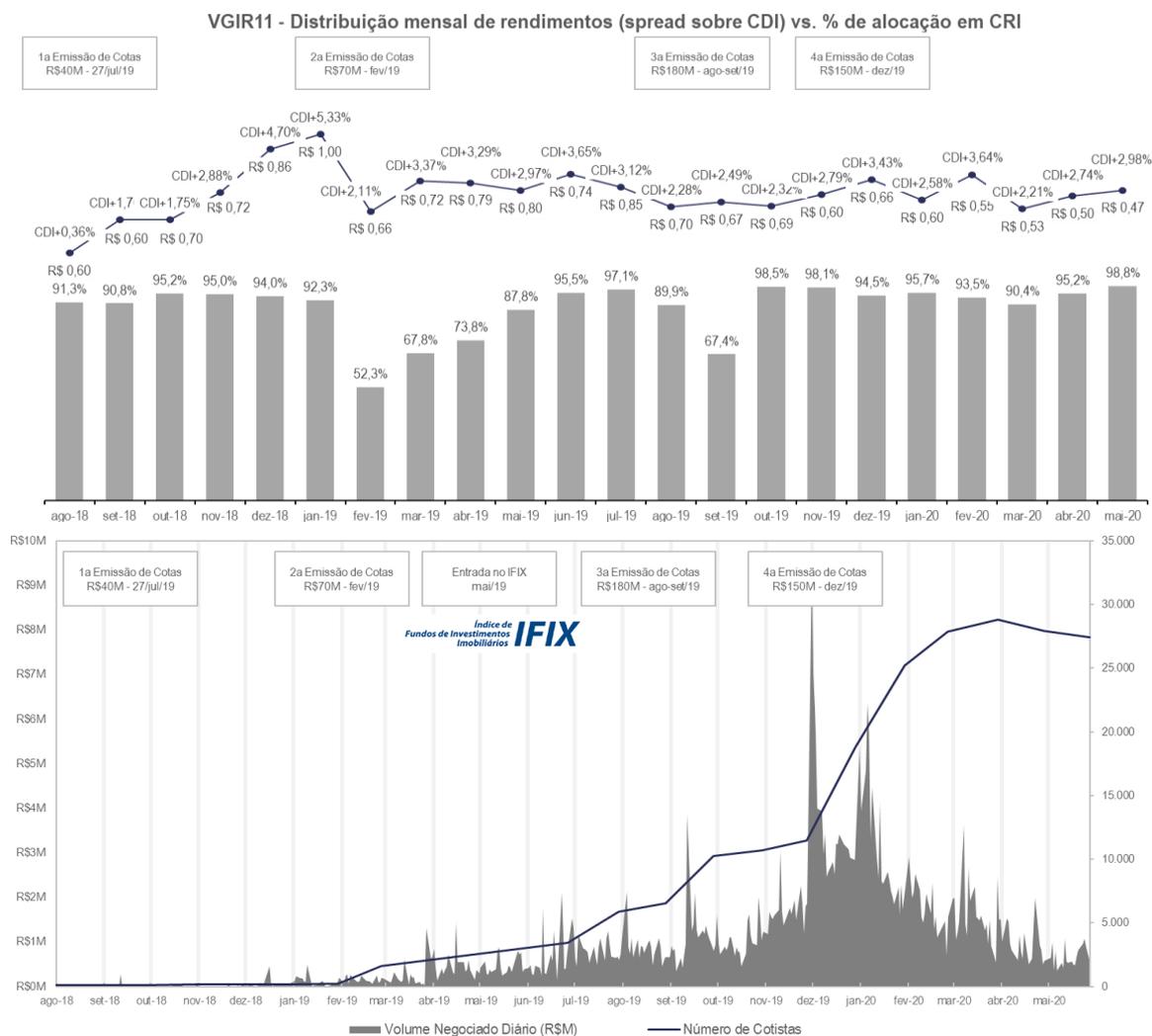
A equipe da área imobiliária da Valora tem conhecimento e *expertise* do mercado imobiliário, além de uma rede de relacionamentos com diversos agentes desse mercado. O conhecimento detalhado dos riscos associados ao mercado imobiliário e a capacidade de mitigar tais riscos é um diferencial durante todos os processos de originação, análise, estruturação, acompanhamento e gestão dos investimentos com lastro em ativos imobiliários.

| | |
|---|---|
| ORIGINAÇÃO | <ul style="list-style-type: none"> □ Originação proprietária através da vasta rede de relacionamentos da Valora com agentes de mercado (histórico de mais de R\$900 milhões em CRI diretamente originados) □ Parceiros (securitizadoras, <i>brokers</i>, bancos, boutiques, <i>investment banks</i>, <i>assets</i> e outros) □ Mercados primário e secundário |
| SELEÇÃO DE ATIVOS E ESTRUTURAÇÃO | <ul style="list-style-type: none"> □ Ativos que proporcionem relação de risco e retorno favorável □ Capacidade de análise detalhada das condições de mercado e das garantias imobiliárias, além de todas as variáveis financeiras e econômicas da transação □ Participação ativa na definição das condições gerais e detalhes da operação, como escolha e constituição das garantias |
| COMITÊ DE INVESTIMENTOS | <ul style="list-style-type: none"> □ Profunda discussão das características da operação □ Análise do retorno ajustado pelo risco do ativo □ Aprovação unânime |
| UNDERWRITING | <ul style="list-style-type: none"> □ Análise e discussão dos documentos da operação □ <i>Due diligence</i> jurídica e financeira |
| GESTÃO ATIVA E MONITORAMENTO | <ul style="list-style-type: none"> □ Acompanhamento constante da evolução das garantias, índices de cobertura e demais aspectos □ Proximidade com as empresas tomadoras de crédito, afim de identificar potenciais riscos futuros □ Monitoramento do mercado secundário, buscando potenciais desinvestimentos com ganhos |

A equipe imobiliária é responsável atualmente pela gestão de 5 fundos de investimento com patrimônio líquido total de R\$600 milhões em 29/05/2020. O principal deles é o Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII que é negociado na B3 sob o código VGIR11.

O VGIR11 teve seu início em 27 de junho de 2018, tendo como benchmark o CDI. Em 29/05/2020, o VGIR11 contava com um patrimônio líquido total de R\$436.765.218,71, com 98,8% de seu PL investido em CRI, sendo 95,8% do volume desses CRI indexado ao CDI.

Seguem abaixo algumas informações históricas referentes ao VGIR11.



Estratégia de Alocação do Fundo

| FOCO NA MANUTENÇÃO DE UMA CARTEIRA DE ATIVOS EQUILIBRADA E DIVERSIFICADA, BUSCANDO MAXIMIZAR O RETORNO DO INVESTIMENTO DOS COTISTAS | | |
|---|--|---|
| CRIs com rating superior a A- (S&P, Fitch ou Moody's) | <input type="checkbox"/> Mercado primário <input type="checkbox"/> Mercado secundário | <input type="checkbox"/> Remuneração vinculada prioritariamente a índices de inflação <input type="checkbox"/> Alocações táticas em CDI <input type="checkbox"/> Operações que propiciem retornos acima do benchmark <input type="checkbox"/> Oportunidade de arbitragem no secundário |
| CRI com garantia real | <input type="checkbox"/> Mercado primário <input type="checkbox"/> Mercado secundário | <input type="checkbox"/> Remuneração vinculada prioritariamente a índices de inflação <input type="checkbox"/> Alocações táticas em CDI <input type="checkbox"/> Escolha e/ou estruturação de ativos que tenham seus riscos fortemente mitigados e proporcionem rentabilidade adequada <input type="checkbox"/> Alavancagem da capacidade de originação proprietária |
| Ativos de Liquidez (estimado entre 1% a 5% dos ativos) | <input type="checkbox"/> Alocação do caixa | <input type="checkbox"/> Gestão de caixa conservadora em fundos com risco soberano <input type="checkbox"/> LCIs de grandes bancos <input type="checkbox"/> FIs com grande liquidez que possuam estratégias em linha com a visão da Gestora |

AS INFORMAÇÕES CONSTANTES ACIMA SE REFEREM À ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO DOS RECURSOS DO FUNDO, E NÃO AO COMPROMISSO DA GESTORA DE INVESTIR OS RECURSOS DO FUNDO EXCLUSIVAMENTE EM REFERIDOS ATIVOS COM AS CARACTERÍSTICAS ACIMA, SENDO QUE TODO E QUALQUER INVESTIMENTO DOS RECURSOS DO FUNDO PELA GESTORA SERÁ REALIZADO DE ACORDO COM OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE E DEMAIS PONTOS CONSTANTES NO REGULAMENTO DO FUNDO.

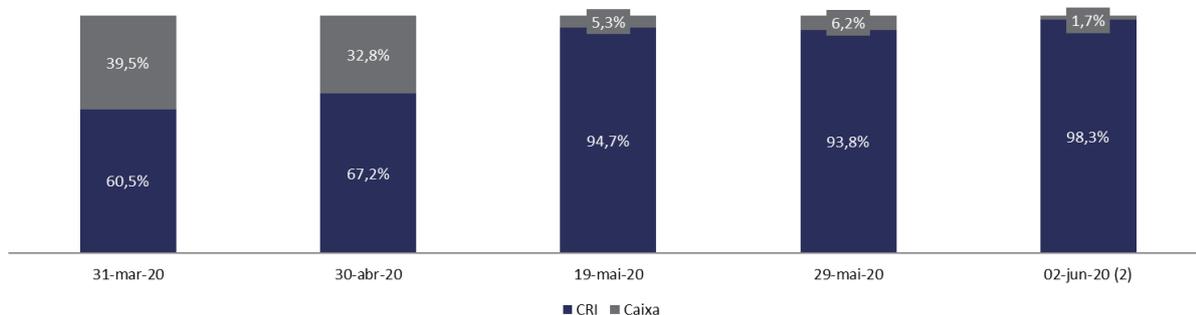
Objetivos da Oferta



Histórico de alocação em Ativos-Alvo do Fundo

Velocidade de alocação dos recursos da 1ª Emissão de Cotas (ver gráfico abaixo)

- Mais de 90% dos recursos alocados nos primeiros 60 dias
- Mais de 99% dos recursos alocados no início de junho de 2020 (75 dias após início do Fundo)



(1) Resultado acumulado entre 17/03/2020 (início do Fundo) e 29/05/2020

(2) Data posterior a última aquisição de CRI feita pelo fundo

Histórico de Rentabilidade e Distribuição do Fundo

| (valores em R\$) | mar/20 | abr/20 | mai/20 | 2020 |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Receitas (Entradas de Caixa) | 165.242,30 | 764.515,14 | 659.354,31 | 1.589.111,75 |
| CRI - Juros | 99.693,56 | 562.377,53 | 494.309,28 | 1.156.380,37 |
| CRI - Correção Monetária | 19.172,97 | 145.666,34 | 144.786,84 | 309.626,15 |
| CRI - Negociação | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Outros Ativos | 46.375,77 | 56.471,27 | 20.258,19 | 123.105,23 |
| Despesas (Saídas de Caixa) | 0,00 | (44.954,59) | (74.852,74) | (119.807,33) |
| Resultado | 165.242,30 | 719.560,55 | 584.501,57 | 1.469.304,42 |
| Resultado/cota | 0,22 | 0,96 | R\$ 0,78 | 1,97 |
| Rentabilidade - Cota R\$100,00 (IPCA + a.a.) ¹ | IPCA + 0,4% | IPCA + 9,4% | IPCA + 9,4% | IPCA + 8,1% |
| Distribuição/Cota | 0,00 | 1,04 | 0,75 | 1,79 |
| Dividend Yield - Cota R\$100,00 (IPCA + a.a.) ¹ | | IPCA + 10,4% | IPCA + 8,9% | IPCA + 7,1% |
| Reserva de Lucro Acumulada/Cota | 0,22 | 0,15 | 0,18 | 0,18 |
| Dias úteis no período | 10 | 20 | 20 | 50 |

(1) Utilizado como referência a variação do IPCA com dois meses de defasagem, ou seja, para abr/2020 utiliza-se a variação do IPCA de fev/2020

VI. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A Taxa de Administração será composta de: (a) 1,00% (um por cento) ao ano, calculada sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o índice de fundos de investimento imobiliários da B3 (IFIX); ou (ii) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, nos demais casos, observado o valor mínimo mensal de R\$20.000,00 (vinte mil reais), no 1º (primeiro) ano de funcionamento do Fundo, contado da data de início do seu funcionamento, e de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) a partir do 2º (segundo) ano do Fundo, contado da data de início do seu funcionamento, atualizado anualmente pela variação do IGP-M, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) caso o Fundo seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, pela escrituração das cotas do Fundo, a Administradora fará jus a uma remuneração equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento), a incidir sobre a mesma base de cálculo da taxa de administração, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais nos 12 (doze) primeiros meses e a partir do 13º (décimo terceiro mês), o mínimo será de R\$5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M, contado da data de início de funcionamento do Fundo, referente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago a terceiros (em conjunto, a "Taxa de Administração").

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

VII. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Pela prestação de serviços de administração ao Fundo, a Administradora receberá uma remuneração equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, cobrada mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a incidir

sobre o patrimônio líquido total do Fundo, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$20.000,00 (vinte mil reais) mensais nos 12 (doze) primeiros meses e a partir do mês 12 (doze) o mínimo será de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M.

VIII. REMUNERAÇÃO DA GESTORA

Pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, a Gestora receberá uma remuneração equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, cobrada mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a incidir sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (b) o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o índice de fundos de investimento imobiliários da B3 (IFIX).

IX. REMUNERAÇÃO DO ESCRITURADOR

Pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, o Escriturador receberá uma remuneração equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, cobrada mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a incidir sobre o patrimônio líquido total do FII, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais nos 12 (doze) primeiros meses e a partir do mês 12 (doze) o mínimo será de R\$5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M.

X. TAXA DE PERFORMANCE

A Gestora fará jus a uma taxa de performance a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo à Gestora. A Taxa de Performance será calculada na forma como disposta no item 14.2 do Regulamento ("Taxa de Performance").

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

Para a Segunda Emissão de cotas, a Taxa de Performance será devida conforme o disposto no artigo 14.2.4 do Regulamento.

XI. TAXA DE INGRESSO E SAÍDA

Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa ingresso ou de saída dos subscritores de Cotas da Segunda Emissão no mercado secundário.

XII. RESERVAS DE CONTINGÊNCIA

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez. O valor da Reserva de Contingência, que venha a ser constituída, será correspondente a 1% (um por cento) do total dos Ativos. Para sua constituição ou reposição será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

XIII. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS

As Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (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 do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

XIV. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

O Fundo poderá ter até 2 (dois) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado os requisitos dispostos nessa Seção e no Capítulo Dezoito do Regulamento, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os requisitos previstos no Capítulo Dezoito do Regulamento.

XV. ADMINISTRAÇÃO

A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo. As atividades e responsabilidades atribuídas ao Administrador encontram-se descritas no item 12.1 do Regulamento.

XVI. GESTORA

A Administradora, consoante com o disposto na Instrução CVM 472, contratou a Gestora para prestar ao Fundo os serviços de gestão dos Ativos, nos termos autorizados pelo Regulamento. Para informações adicionais a respeito da Gestora, conferir a Seção "Identificação das Instituições participantes da Oferta" acima, item "Gestora", localizado na página 99 deste Prospecto Definitivo.

A Gestora do Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de exercício de direito de voto adotada pela Gestora, cuja cópia será entregue ao Cotista no momento de seu ingresso no Fundo, será divulgada no endereço eletrônico da Gestora na rede mundial de computadores (*internet*) (<http://www.valorainvest.com.br>). Tal política orienta as decisões da Gestora em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviço do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor, das demais disposições do Regulamento e do contrato de gestão celebrado entre a Administradora e a Gestora, caberá à Gestora a prática dos atos previstos no item 12.2 do Regulamento. A Gestora, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos do Fundo estabelecidos no Regulamento.

XVII. SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA

A Administradora e/ou a Gestora serão substituídas, nos casos de destituição, pela Assembleia Geral de Cotistas, e nos casos de renúncia e de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência. À parte da Administradora e da Gestora, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pela Administradora. Maiores informações sobre a política de substituição da Administradora e da Gestora poderão ser encontradas no Capítulo Quinze do Regulamento.

XVIII. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 13 (treze) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos-Alvo, Ativos de Liquidez ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. A política de distribuição de resultados do Fundo encontra-se detalhada no Capítulo Dez do Regulamento.

XIX. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Além da Taxa de Administração e a Taxa de Performance, os Fundo será responsável pelos Encargos e despesas listados no Capítulo Vinte do Regulamento. Outros custos a serem arcados pelo Fundo no âmbito da Oferta, por meio dos recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, encontram-se descritos na seção deste Prospecto Definitivo intitulada "Demonstrativo do custo da Distribuição Pública das Cotas da Segunda Emissão do Fundo" na página 91 deste Prospecto Definitivo. Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento, na Instrução CVM 472 ou na regulamentação em vigor como Encargos do Fundo devem correr por conta do Fundo.

XX. DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo. Em caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão ao disposto na Instrução CVM 472 e, no que couber, ao disposto na Instrução CVM 555, bem como ao quanto disposto no Capítulo Vinte e Um do Regulamento.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções da Gestora. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do Ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Caso o Fundo efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas

à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

XXI. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A Administradora contratou o Auditor Independente, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os trabalhos de auditoria compreendem, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora. Maiores informações sobre as demonstrações financeiras e auditoria podem ser encontradas no Capítulo Dezenove do Regulamento.

XXII. CINCO PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELACIONADO AO FUNDO

Os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

Os Ativos que comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo

O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRIs ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCIs e LHs pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos-Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Além disso, como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em CRI, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que gerarão os recebíveis dos CRIs componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FIIs pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos-Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos Ativos que compõem a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos-Alvo objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no item 20.1 do Regulamento, destinadas à manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos-Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos-Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos-Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos-Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas da Segunda Emissão objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos-Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação ao Limite de Concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

I. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

Adicionalmente, o Coordenador Líder possui em sua carteira própria, na data deste Prospecto, ativos emitidos pela Administradora e/ou empresas de seu grupo, conforme abaixo identificados:

| Papel | Cetip/Selic | Qtd Disponível | Emissor |
|-------|-------------|----------------|-------------------|
| LCA | 17G00840109 | 10 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCA | 18H00250428 | 2 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCA | 18J00615146 | 8 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCA | 19C00316050 | 14 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCA | 19E00045720 | 52 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCA | 18K01252608 | 8 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCA | 18K01371824 | 22 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCI | 18G00705802 | 5 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCI | 18G00835264 | 7 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCI | 18I00100369 | 100 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCI | 18I00152266 | 11 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCI | 18I00261443 | 15 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCI | 18L01180855 | 5 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCI | 19C00239650 | 3 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCI | 19C00329598 | 8 | BANCO BTG PACTUAL |

II. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E A GESTORA

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Administradora não possui qualquer outro relacionamento relevante com a Gestora ou seu conglomerado econômico. Não obstante, a Gestora poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Administradora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com a Gestora ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Administradora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Administradora.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na Seção "Sumário do Fundo", item "Remuneração da Gestora", na página 107 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga à Gestora ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

III. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O CUSTODIANTE

O Banco BTG Pactual S.A. é a sociedade líder do conglomerado BTG Pactual e oferece diversos produtos aos seus clientes nas áreas de *investment banking*, *corporate lending*, *sales and trading*, dentre outros. Por meio de suas subsidiárias, o Banco BTG Pactual S.A. oferece produtos complementares, como fundos de investimento e produtos de *wealth management*.

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários é uma sociedade detida e controlada 100% (cem por cento) e diretamente pelo Banco BTG Pactual S.A., atuando na administração de fundos de investimento, tanto para clientes do Banco BTG Pactual S.A., quanto para clientes de outras instituições, de acordo e em conformidade com as diretrizes da instituição e do conglomerado BTG Pactual, embora, cumpre ressaltar, que tal sociedade atua de forma apartada em suas operações e atividades, possuindo uma administração e funcionários próprios.

IV. RELACIONAMENTO ENTRE A GESTORA E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, a Valora, na qualidade de Gestora do Fundo, e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição realizada pela XP Investimentos dos fundos abertos e fundos imobiliários geridos pela Valora.

Ao longo dos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como coordenador em ofertas de cotas de outros fundos de investimento imobiliário geridos pelo Gestor, incluindo a atuação como coordenador líder na primeira emissão de cotas do Fundo, recebendo remuneração referente ao volume alocado pelos clientes da XP Investimentos.

A Gestora e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

V. RELACIONAMENTO ENTRE A GESTORA E O CUSTODIANTE

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Custodiante poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.

O Custodiante e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Não há qualquer remuneração a ser paga pela Gestora ao Custodiante ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

VI. RELACIONAMENTO DOS ATIVOS COM A GESTORA

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em Ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no item 12.4.1.1 do Regulamento.

Conforme aprovado pelos Cotistas, por meio da Consulta Formal, o Fundo poderá aplicar recursos em (i) Ativos Alvo (os quais correspondem aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI) que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos pela Administradora, pela Gestora, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; (ii) Ativos Alvo que, cumulativamente ou não, sejam detidos por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, pela Gestora e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; e (iii) cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, pela Gestora, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômico, nos termos previstos na referida Consulta Formal.

VII. RELACIONAMENTO DOS ATIVOS COM A ADMINISTRADORA

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em Ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Administradora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no item 12.4.1.1 do Regulamento.

Conforme aprovado pelos Cotistas, por meio da Consulta Formal, o Fundo poderá aplicar recursos em (i) Ativos Alvo (os quais correspondem aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI) que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos pela Administradora, pela Gestora, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; (ii) Ativos Alvo que, cumulativamente ou não, sejam detidos por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, pela Gestora e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; e (iii) cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, pela Gestora, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômico, nos termos previstos na referida Consulta Formal.

VIII. RELACIONAMENTO ENTRE O CUSTODIANTE E O COORDENADOR LÍDER

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante. O Coordenador Líder e o Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. O Coordenador Líder, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custódia nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP Investimentos.

Adicionalmente, o Coordenador Líder possui em sua carteira própria, na data deste Prospecto, ativos emitidos pelo Custodiante e/ou empresas de seu grupo, conforme abaixo identificados:

| Papel | Cetip/Selic | Qtd Disponível | Emissor |
|-------|-------------|----------------|-------------------|
| LCA | 17G00840109 | 10 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCA | 18H00250428 | 2 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCA | 18J00615146 | 8 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCA | 19C00316050 | 14 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCA | 19E00045720 | 52 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCA | 18K01252608 | 8 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCA | 18K01371824 | 22 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCI | 18G00705802 | 5 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCI | 18G00835264 | 7 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCI | 18I00100369 | 100 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCI | 18I00152266 | 11 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCI | 18I00261443 | 15 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCI | 18L01180855 | 5 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCI | 19C00239650 | 3 | BANCO BTG PACTUAL |
| LCI | 19C00329598 | 8 | BANCO BTG PACTUAL |

IX. POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Conforme aprovado pelos Cotistas, por meio da Consulta Formal, o Fundo poderá aplicar recursos em (i) Ativos Alvo (os quais correspondem aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI) que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos pela Administradora, pela Gestora, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; (ii) Ativos Alvo que, cumulativamente ou não, sejam detidos por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, pela Gestora e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; e (iii) cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, pela Gestora, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômico, nos termos previstos na referida Consulta Formal.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais Investidores devem considerar cuidadosamente sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimentos, à composição da carteira do Fundo e aos diversos fatores de risco aos quais o Fundo e seus Cotistas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando a aqueles descritos a seguir. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Coordenador Líder da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros FIIs no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

Ainda, em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que resultem em patrimônio negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais, além do valor de subscrição e integralização das Cotas da Segunda Emissão adquiridas no âmbito da Oferta.

I. RISCOS ASSOCIADOS AO MERCADO, AO BRASIL, A FATORES MACROECONÔMICOS E A EVENTOS EXTRAORDINÁRIOS

Risco de mercado

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no

Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos

Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo

O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRIs ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCIs e LHs pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos-Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Além disso, como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em CRI, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que gerarão os recebíveis dos CRIs componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FIIs pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos Ativos-Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos-Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no item 20.1 do Regulamento, destinadas à manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos

Ativos-Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos-Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos-Alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos-Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos-Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de liquidez das Cotas

Os FIIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FIIs são constituídos sempre na forma de condomínios fechados em decorrência do artigo 2º da Lei 8.668 e do disposto na Instrução CVM 472, não sendo admissível, portanto, a possibilidade de resgate das Cotas por seus respectivos titulares. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Nesse sentido, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar ciente de que não poderá resgatar suas Cotas, senão quando da dissolução ou liquidação, antecipada ou não, do Fundo.

Risco de liquidez da carteira do Fundo

Tendo em vista o investimento preponderante do Fundo consistente na aquisição de Ativos-Alvo, cuja natureza é eminentemente de ativos ilíquidos, o Fundo poderá não conseguir alienar tais ativos quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na capacidade do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo.

Riscos relacionados às condições econômicas e políticas no Brasil poderão ter um efeito adverso nos negócios do Fundo

O Fundo, todos os seus ativos e operações estão localizados no Brasil, tendo como resultado, variáveis exógenas tais como a ocorrência de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, eventos de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil ou no exterior, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição de resultados ou (b) na liquidação, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

O ambiente político no Brasil tem influenciado historicamente, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas têm afetado e continuam a afetar a confiança dos investidores e do público em geral, o que tem resultado historicamente na desaceleração econômica e na volatilidade crescente nos valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais variados impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados futuros poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- (a) taxas de juros;
- (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (c) flutuações cambiais;
- (d) inflação;
- (e) liquidez do mercado financeiro e de capitais domésticos;
- (f) política fiscal;
- (g) instabilidade social e política; e
- (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Quaisquer dos fatores acima podem gerar maior incerteza política, o que pode ter um efeito adverso substancial na economia brasileira e, conseqüentemente, impactar adversamente o Fundo, suas Cotas, e seus investimentos.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e inclusive afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados à inflação e medidas governamentais para contê-la

O Brasil historicamente tem experiência com altas taxas de inflação. A inflação e as medidas tomadas pelo governo brasileiro para controlá-la muitas vezes incluíram uma política monetária rígida com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito, reduzindo o crescimento econômico. Tais medidas de combate à inflação e especulações públicas sobre as futuras ações governamentais também contribuíram para as incertezas nos rumos da economia brasileira e aumentaram consideravelmente a volatilidade nos mercados brasileiros de capital.

Neste sentido, as taxas de juros variaram significativamente nos últimos anos. Por exemplo, a taxa SELIC, taxa de juros oficial do governo brasileiro, no final do ano de 2019 foi de 4,5% (quatro inteiro e cinco décimos por cento).

O Brasil pode ter altos índices de inflação no futuro. Períodos de inflação mais elevada podem retardar a taxa de crescimento da economia brasileira o que poderia resultar em uma queda da demanda pelos imóveis do Fundo. A inflação pode aumentar, também, alguns dos custos e despesas que não podem ser repassados aos ocupantes dos imóveis e, conseqüentemente, o Fundo terá sua rentabilidade reduzida. A inflação e seus efeitos sobre as taxas de juros no mercado interno pode também levar à redução da liquidez no mercado de capitais doméstico, o que poderia afetar a capacidade do Fundo em acessar esses mercados e obter recursos.

A instabilidade econômica resultante do impacto da pandemia mundial do COVID-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) decretou a pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados. Os efeitos na economia mundial para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram em diversos países a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia.

Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Nos meses seguintes, o governo brasileiro decretou diversas medidas de prevenção para enfrentar a pandemia, dentre elas a restrição à circulação de pessoas, o que tem potencial para afetar a economia nacional como um todo. Neste sentido, não há como prever assertivamente qual será o efeito do alastramento do vírus e das medidas preventivas na economia do Brasil e nos resultados do Fundo e da Oferta.

Adicionalmente, tais surtos podem resultar em restrições às viagens, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia como um todo e, conseqüentemente, no Fundo e seus Ativos.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado dos eventos descritos acima pode afetar a rentabilidade e os resultados do Fundo.

Riscos relacionados à variação cambial

A moeda brasileira tem se desvalorizado periodicamente durante as últimas quatro décadas. Durante esse período, o governo brasileiro implementou vários planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo repentinas desvalorizações e minidesvalorizações, nos quais a frequência dos ajustes variou de diária para mensal, sistemas de câmbio flutuante, controles de câmbio e mercados paralelos de taxas de câmbio. Desde 1999, quando o Brasil implementou um sistema cambial flutuante, houve flutuações significativas nas taxas de câmbio entre a moeda brasileira e o dólar norte-americano e outras moedas.

Dessa maneira, não existem garantias que o real não irá valorizar-se ou desvalorizar-se frente ao dólar no futuro. A desvalorização ou depreciação do real em relação ao dólar norte-americano pode criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, aumentando de forma geral o preço dos produtos importados e requerendo políticas governamentais recessivas para conter a demanda agregada. Por outro lado, a valorização do real em relação ao dólar norte-americano pode levar à deterioração em conta corrente e no saldo da balança de pagamento, bem como prejudicar o crescimento impulsionado pelas exportações. Não é possível determinar o impacto potencial da taxa de câmbio flutuante e das medidas do governo brasileiro para estabilizar o real, de modo que é impossível antever qual o efeito dessas políticas para os resultados do Fundo.

Riscos de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos Investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos, podendo prejudicar as atividades do Fundo e inclusive afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária (risco tributário)

As regras tributárias aplicáveis aos FIIs podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos

recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Riscos relacionados ao investimento em cotas de FIIs

Como os FIIs são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos se comparados a mercados mais desenvolvidos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus Investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o Investidor ainda deve observar o fato de que os FIIs são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. O Investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo ainda quando as Cotas venham a ser objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Risco regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e

órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo

Os Ativos que compõem a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

II. RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Risco ambiental

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos-Alvo que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos-Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Riscos de alteração da legislação aplicável aos FIIs e seus Cotistas

A legislação aplicável aos FIIs, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo BACEN e pela CVM, está sujeita a alterações. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das respectivas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destaca-se o risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária, referente ao risco de modificação na legislação tributária aplicável aos FIIs, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FIIs, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Risco operacional

Os Ativos-Alvo e aplicações em Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte da Administradora, da Gestora, do Custodiante, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco do setor imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda,

(iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas; (xv) risco de vacância; (xvi) riscos relacionado aos incorporadores e construtores dos empreendimentos imobiliários; (xvii) risco de pré-pagamento ou recebimento antecipado dos Ativos-Alvo; (xviii) risco da existência de irregularidades nos imóveis.

Risco de desapropriação e de sinistro

Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos que correspondem a títulos vinculados a imóveis, eventuais desapropriações, parciais ou totais, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos Ativos poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre Ativos. Não existe garantia de que eventual indenização paga pelo Poder Público ao proprietário do imóvel desapropriado seja equivalente ao valor dos títulos de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRIs poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a companhia securitizadora emissora de tais CRIs, deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRIs, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRIs.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”.

Em seu parágrafo único, prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRIs, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRIs, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRIs após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRIs.

III. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez e tais Ativos de Liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos Atrelados ao Investimento no Fundo

Pode não ser possível para a Administradora e para a Gestora identificar falhas na administração ou na gestão do Fundo relacionados à seleção, controle e acompanhamento do Fundo. Tais falhas poderão acarretar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos em caso de liquidação do Fundo

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Conforme disposto nesta Seção de "Fatores de Risco", os Ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados pela baixa liquidez de suas Cotas no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos de Concentração da Carteira

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira

englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco da Marcação a Mercado

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Assim, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento.

Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atréadas aos CRIs

O investimento em CRIs inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução, conforme o caso, das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução de garantias dos CRIs, conforme o caso, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRIs. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRIs pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atréadas a tais CRIs. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRIs poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Ademais, da data de emissão dos CRIs é possível que as garantias não estejam devidamente registradas e existe o risco relacionado ao não aperfeiçoamento de tais garantias ou da demora no seu aperfeiçoamento.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no subitem "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Os Prospectos, conterão, quando distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos Prospectos.

Risco de não colocação do Montante Mínimo da Oferta

Existe a possibilidade de o Montante Mínimo da Oferta não ser subscrito no âmbito da Segunda Emissão. Assim, caso tal volume não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os valores até então integralizados pelos Investidores integralmente devolvidos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, se for o caso, de quaisquer tributos ou taxas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, o IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham ser instituídos, bem como aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada), eventualmente incidentes.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado sua ordem de investimento, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item "Distribuição Parcial" na página 72 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

Risco de Distribuição Parcial das Cotas do Fundo

Existe a possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas da Segunda Emissão do Fundo desde que o observado o Montante Mínimo da Oferta, hipótese em que a Oferta poderá ser concluída de forma parcial. Desta forma, a não subscrição da totalidade das Cotas da Segunda Emissão fará com o que o Fundo detenha um patrimônio menor do que o estimado inicialmente, implicando em uma redução dos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe os Investidores aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRIs, LCIs e LHs, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs, das LCIs e das LHs para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCIs e das LHs auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRIs, as LCIs e as LHs, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRIs, às LCIs e às LHs, poderá afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação ao Limite de Concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, a Gestora

poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimentos

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo e/ou de Ativos de Liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimentos, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos-Alvo e/ou de Ativos de Liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos que propiciem rentabilidade às Cotas.

Risco Relativo às Projeções do Fundo

O Fundo e a Administradora não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto Definitivo e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos-Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Risco de impacto negativo no fluxo projetado e na taxa de retorno do Fundo em caso de distribuição parcial.

Existe a possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas da Segunda Emissão do Fundo desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, hipótese em que a Oferta poderá ser concluída de forma parcial. Tal característica pode fazer com que o Fundo tenha um Patrimônio Líquido inferior àquele inicialmente estimado, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado, a taxa de retorno estimada e o patrimônio inicialmente estimado pelo Fundo, implicando em uma redução dos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na sua expectativa de rentabilidade.

Risco de alteração do Regulamento do Fundo.

O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco relativo à não substituição da Administradora

Durante a vigência do Fundo, a Administradora poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia Geral de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Capítulo Quinze do Regulamento e na Instrução CVM 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto

quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios

O Fundo não pode garantir que seus objetivos e estratégias serão integralmente alcançados e realizados. Em consequência, o Fundo poderá não ser capaz de adquirir novos Ativos-Alvo com a regularidade, a abrangência ou a preços e condições tão favoráveis quanto previstas em sua estratégia de negócios.

O Fundo não pode garantir que os projetos e estratégias de expansão de seu portfólio serão integralmente realizados no futuro.

O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias.

O eventual crescimento do Fundo poderá exigir volumes significativos de recursos, em especial para a aquisição de Ativos-Alvo. O Fundo, além do fluxo de caixa gerado internamente, pode precisar levantar recursos adicionais, por meio de novas emissões de cotas, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro de suas atividades. O Fundo não pode assegurar a disponibilidade de recursos adicionais ou, se disponíveis, que os mesmos serão obtidos em condições satisfatórias. Abaixo são exemplificados alguns dos fatores que poderão impactar na disponibilidade desses recursos:

- grau de interesse dos Investidores e a reputação geral do Fundo e de seus prestadores de serviços;

- capacidade de atender aos requisitos da CVM para novas distribuições públicas;
- atratividade de outros valores mobiliários e de outras modalidades de investimentos;
- *research reports* sobre o Fundo e seu segmento de atuação; e
- demonstrações financeiras do Fundo.

A falta de acesso a recursos adicionais em condições satisfatórias poderá restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades do Fundo, o que poderá afetar adversamente seus negócios e a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de concentração de propriedade das Cotas

Conforme o Regulamento do Fundo, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer uma situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Segunda Emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, podendo este ter voto decisivo nas Assembleias Gerais do Fundo (incluindo, mas não se limitando, a assuntos que envolvam a política de investimentos e a estratégia do Fundo), fragilizando, assim, a posição dos Cotistas minoritários.

Risco de diluição da participação dos Cotistas

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas.

Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária

Nos termos da Lei 9.779, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, e (ii) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das

Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

Ademais, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em Ativos de Liquidez sujeitam-se à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas aplicações efetuadas pelo Fundo em LFs, LCIs, desde que o Fundo atenda às exigências legais aplicáveis.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidos pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FIIs, a adoção de tais regras poderá ter um impacto adverso nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Riscos de oferta pública voluntária de aquisição das Cotas do Fundo (OPAC)

Em caso de desvalorização do valor de mercado das Cotas do Fundo, é possível que seja realizada oferta pública voluntária de aquisição das Cotas do Fundo (OPAC), visando a aquisição de parte ou da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, na forma do Ofício Circular 050/2016-DP, de 31 de maio de 2016, da B3. Nesta hipótese, caso aprovada pela B3 e se efetivamente implementada a OPAC, determinado Investidor poderá adquirir parcela relevante das Cotas emitidas pelo Fundo, passando, conforme o caso, a influenciar de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das Cotas do Fundo. Por consequência, a concentração das Cotas do Fundo em poucos Investidores em decorrência de uma OPAC poderá afetar a rentabilidade das Cotas e o retorno dos investimentos dos demais Cotistas do Fundo.

Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta Pública poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. A Administradora e a Gestora não têm como garantir que a aquisição das Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estas Cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Ainda, é possível que a Administradora apresente interesses divergentes daqueles manifestados pelos Cotistas, de maneira que os atos que configurarem interesses divergentes, poderão ser levados à aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral de Cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, conseqüentemente, a remuneração dos Cotistas.

Além disso, a Administradora e a Gestora exercem atividades similares em outros FIIs e em Fundos de Investimento, que poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Conforme aprovado na Consulta Formal, o Fundo poderá aplicar seus recursos em (i) Ativos Alvo (os quais correspondem aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI) que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos pela Administradora, pela Gestora, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; (ii) Ativos Alvo que, cumulativamente ou não, sejam detidos por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, pela Gestora e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos; e (iii) cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, pela Gestora, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômico; nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Artigo 34 da Instrução CVM 472. Ainda, na data deste Prospecto, o Fundo possui 62,3% (sessenta e dois inteiros e três décimos por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima. Tais situações, ainda que aprovadas pelos Cotistas, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão da Administradora e da Gestora pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco referente ao Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

O Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo VI desse Prospecto Definitivo foi elaborado pelo Gestora existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade relativo à presente Oferta foi elaborado pelo Gestora e o Investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas no Estudo de Viabilidade que foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Estudo de Viabilidade, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto Definitivo, de elaboração do Estudo de Viabilidade e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiam estejam incorretas.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NAS PÁGINAS 119 A 141 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto Definitivo, esta Seção traz as regras gerais de tributação aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas. Alguns Cotistas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas nesta Seção para fins de avaliar o investimento em Cotas do Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

A discussão a seguir resume as principais consequências fiscais, no Brasil, decorrentes da aquisição, titularidade e alienação das Cotas do Fundo por investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes no Brasil ou no exterior. Além disso, os comentários abaixo abrangem também investidores não residentes que aplicam recursos na aquisição de Cotas do Fundo conforme regulamentado pela Resolução CMN 4.373 e pela Instrução CVM 560. Outros Investidores residentes no Brasil não qualificados como pessoas físicas residentes ou como pessoas jurídicas residentes devem recorrer aos seus assessores a fim de assegurarem-se quanto à tributação específica que lhes seja cabível em decorrência dos investimentos e operações relacionados com as Cotas do Fundo.

Ademais, a discussão está baseada na legislação brasileira vigente na data deste Prospecto Definitivo. Qualquer mudança na legislação aplicável pode alterar as consequências fiscais ora descritas. A discussão a seguir não trata de consequências fiscais decorrentes da propriedade das Cotas sob as leis de qualquer outro País, ou, ainda, sob específicas leis de determinado estado ou município Brasileiro, nem pretende constituir uma análise completa de todas as consequências fiscais relacionadas à aquisição, titularidade e alienação das Cotas do Fundo.

Recomenda-se aos investidores interessados nas Cotas do Fundo que consultem seus próprios advogados e assessores fiscais, que poderão lhes prestar assessoria específica levando em conta sua situação particular.

O tratamento tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

I. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à tributação pelo IR, excetuados os rendimentos decorrentes de aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, os quais estarão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, sendo retidos na fonte.

Os rendimentos decorrentes de aplicações efetuadas pelo Fundo em LHs, CRI ou LCIs, bem como os rendimentos distribuídos por FIIs, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, não estão sujeitos à incidência do IRRF no nível da carteira do Fundo.

No caso do IRRF incidente sobre os rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, auferidos pelo Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF a ser retido pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos Cotistas e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do Cotista, pessoa jurídica ou pessoa física, conforme o caso. A parcela do IRRF não compensada, relativa à pessoa física sujeita à Isenção Aplicável aos Cotistas Pessoas Físicas, será considerada exclusiva de fonte.

Nos termos da Lei 9.779, o percentual máximo do total das Cotas que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação normalmente aplicável às pessoas jurídicas.

II. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO

Investidores Locais

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, sujeitam-se, como regra geral, à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O Fundo deve distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, a cada 6 (seis) meses, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo regime de caixa.

Conforme previsto no inciso III e no parágrafo único, do artigo 3º, da Lei 11.033, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas que sejam pessoas físicas uma vez que as Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e, (ii) o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas que lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo ("Isenção Aplicável aos Cotistas Pessoas Físicas").

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de Cotas pelos Cotistas sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), sendo que: (i) no caso de resgate, quando da liquidação do Fundo, o imposto sobre os ganhos e rendimentos será retido na fonte; e (ii) no caso de alienação, os ganhos serão apurados: (ii.a) de acordo com a sistemática de ganhos líquidos, quando auferidos por pessoa física em operações realizadas em bolsa e por pessoa jurídica

em operações realizadas dentro ou fora de bolsa; ou (ii.b) de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital na alienação de bens ou de direitos de qualquer natureza, quando auferidos por pessoa física em operações realizadas fora de bolsa.

O imposto sobre a distribuição de rendimentos do Fundo, bem como o imposto incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas, serão considerados: (i) antecipação do IRPJ devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no regime do lucro real, presumido ou arbitrado; e (ii) tributação exclusiva, no caso de pessoa física e de pessoa jurídica optante pela inscrição no Simples Nacional ou isenta.

Ademais, no caso de pessoa jurídica sujeita ao regime do lucro real, os rendimentos serão incluídos nas bases de cálculo do IRPJ e da CSLL, estando, via de regra, sujeitos também à tributação pelo PIS e pela COFINS, à alíquota conjunta de 4,65%, nos termos do Decreto 8.426, de 1º de abril de 2015.

Alguns Cotistas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

Investidores Não-Residentes

Os Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que realizarem seus investimentos no Brasil consoante o disposto na Resolução CMN 4.373, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("JTF" e "Cotista 4.373"), estarão sujeitos a regime de tributação específico ("Regime Específico 4.373").

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas 4.373 estão sujeitos ao IRRF à alíquota de 15%. Ademais, os ganhos auferidos na alienação das Cotas do Fundo pelos Cotistas 4.373 não se sujeitam à tributação pelo IR nas operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, conforme o disposto no artigo 90, § 1º, inciso I, da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015.

Sendo JTF ou Cotista 4.373, a Isenção Aplicável aos Cotistas Pessoas Físicas também alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, desde que atendidos os requisitos legais previstos na Lei nº 11.033.

Os demais Cotistas estrangeiros, residentes ou domiciliados em JTF, não se beneficiam do Regime Específico 4.373, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil. Assim, como regra

geral, os rendimentos e ganhos de capital auferidos por Cotistas estrangeiros, residentes ou domiciliados em JTF, cujo investimento é feito conforme a Resolução CMN nº 4.373/14, são tributados pelo IRRF à alíquota de 20%.

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

III. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA

Como regra geral, a Administradora é responsável pelo cumprimento de todas as obrigações tributárias do Fundo, inclusive acessórias, com exceção da responsabilidade da fonte pagadora pela retenção e recolhimento do imposto sobre rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo, em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, relativamente à retenção e recolhimento do imposto sobre tais rendimentos e ganhos líquidos.

ANEXOS

- Anexo I** - Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Fundo e aprovação do regulamento vigente
- Anexo II** - Ato da Administradora aprovando a Segunda Emissão e a Oferta, e os respectivos Fatos Relevantes
- Anexo III** - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
- Anexo IV** - Declaração da Administradora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
- Anexo V** - Estudo de Viabilidade
- Anexo VI** - Informe Anual do Fundo – Anexo 39 V da Instrução CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

- Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Fundo e aprovação do regulamento vigente

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DA TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/ME nº 34.197.811/0001-46**

Por este instrumento particular, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira 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 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.197.811/0001-46 (“Fundo”):

CONSIDERANDO QUE:

(i) Nos termos do artigo 17-A da Instrução CVM 472/08 e do inciso (ii) do artigo 17.1 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), o Regulamento do Fundo pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, em decorrência de exigência expressa da CVM;

(ii) Em 23 de junho a Administradora recebeu da CVM, no âmbito do pedido de registro automático da oferta pública das cotas da segunda emissão do Fundo, conforme aprovada pelo ato da Administradora realizado em 15 de junho de 2020, a Ação de Fiscalização – DLIP, por meio da qual a Divisão de Fundos Listados e de Participações da CVM exigiu a alteração do Regulamento para fazer constar o número de cotas que seriam emitidas no âmbito da primeira emissão de cotas do Fundo, bem como a possibilidade de realização de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição das cotas da primeira emissão;

(iii) A Administradora deseja alterar o Regulamento para incluir o novo artigo 6.1.3 para fins de cumprimento das exigências descrita no item (ii) acima;

RESOLVE a Administradora aprovar:

(i) a alteração do Regulamento, para incluir o novo artigo 6.1.3, com a seguinte redação:

“6.1.3 Serão emitidas até 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) de Cotas da Primeira Emissão em classe e série única, sem considerar as Cotas Adicionais, ou seja, até 500.000 (quinhentas mil) Cotas Adicionais. Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente a 300.000 (trezentas mil) Cotas da

Primeira Emissão. Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas da Primeira Emissão remanescentes não subscritas deverão ser canceladas pela Administradora.”

(ii) a consolidação do Regulamento, de forma que a versão consolidada do Regulamento passará a vigorar a partir da presente data conforme a redação constante do **Anexo A** ao presente instrumento

(iii) Aprovar a prática de todos os atos e a assinatura de todos os documentos que sejam necessários para implementação das aprovações contidas no presente instrumento.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 24 de junho de 2020.

| | | | |
|--|--|---|--|
| ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:042933 86785 | Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2020.06.24 20:03:49 -03'00' | REINALDO GARCIA ADAO:092052267 00 | Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2020.06.24 20:04:08 -03'00' |
|--|--|---|--|

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS**

Testemunhas:

| | |
|---|---|
| THAINA BARBOSA DE OLIVEIRA:17027933705 | Digitally signed by THAINA BARBOSA DE OLIVEIRA:17027933705 Date: 2020.06.24 20:09:45 -03'00' |
|---|---|

Nome:
CPF/ME:

| | |
|--|--|
| MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713 | Digitally signed by MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713 Date: 2020.06.24 20:10:04 -03'00' |
|--|--|

Nome:
CPF/ME:

**ANEXO A AO INSTRUMENTO PARTICULAR DA TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**REGULAMENTO DO VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII**

**REGULAMENTO DO VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CNPJ/ME nº 34.197.811/0001-46**

CAPÍTULO UM – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento e em seu anexo, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Regulamento, no singular ou no plural, terão os significados a eles atribuídos neste Capítulo Um, exceto se de outra forma estiverem definidos neste Regulamento e/ou em seus anexos, no singular ou no plural. Além disso, **(a)** quando exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo Um aplicar-se-ão tanto ao singular quanto ao plural, o masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(b)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto em contrário; **(c)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas e/ou reformuladas; **(d)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens ou anexos deste Regulamento; **(e)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(f)** salvo disposição em contrário, todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 224 do Código de Processo Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento:

| | |
|-------------------------------------|---|
| ADMINISTRADORA | é a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006. |
| ANBIMA | é a Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais |
| Assembleia Geral de Cotistas | é a Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO , realizada nos termos deste Regulamento |
| Ativos | significam os Ativos de Liquidez e os Ativos-Alvo, |

| | |
|----------------------------------|--|
| | quando considerados em conjunto. |
| Ativos-Alvo | significam os CRIs. |
| Ativos de Liquidez | tem o significado atribuído no artigo 4.2 deste Regulamento. |
| B3 | é a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25. |
| BACEN | é o Banco Central do Brasil. |
| CNPJ/ME | é o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia. |
| Código Civil | significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. |
| Código de Processo Civil | significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada. |
| Cotas | significa as cotas de emissão do FUNDO , escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio. |
| Cotas Adicionais | tem o significado atribuído no artigo 6.1.3 deste Regulamento. |
| Cotas da Primeira Emissão | tem o significado atribuído no artigo 6.1.1 deste Regulamento. |
| Cotistas | significa os titulares de Cotas. |
| CRI | são certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos |

imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

| | |
|--|---|
| Crítérios de Elegibilidade | tem o significado atribuído no artigo 4.3 deste Regulamento. |
| CVM | é a Comissão de Valores Mobiliários. |
| Desenquadramento Passivo Involuntário | significa as hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de ativo previstos neste Regulamento, na Instrução CVM 555/14 e na Instrução CVM 472/08 ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade da ADMINISTRADORA e da GESTORA , que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do FUNDO ou nas condições gerais do mercado de capitais. |
| Dia Útil | significa qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo ou no Estado do Rio de Janeiro ou na Cidade do Rio de Janeiro e (ii) aqueles sem expediente na B3. |
| Emissões Autorizadas | significam novas emissões de Cotas, realizadas até perfazer o montante total adicional de, no máximo, R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), conforme previsto no artigo 8.1 deste Regulamento. |
| FUNDO | é o VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII . |
| FII | significa os fundos de investimento imobiliários constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da Instrução CVM 472/08. |
| GESTORA | é a VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS |

LTDA., sociedade limitada com sede na Rua Iguatemi, nº 448, Conjunto 1.301, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME 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.

| | |
|---|--|
| Instituições Financeiras Autorizadas | são as 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo pelo FUNDO . |
| Instrução CVM 400/03 | é a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada. |
| Instrução CVM 472/08 | é a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada. |
| Instrução CVM 555/14 | é a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada. |
| Lei nº 8.668/93 | é a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada. |
| Limite de Concentração | significa o limite de concentração conforme disposto no artigo 4.3 deste Regulamento. |
| Política de Investimentos | são as práticas de investimento dos recursos do FUNDO observadas pela Administradora e pela Gestora, aplicadas aos Ativos, conforme descritas no Capítulo Quatro do presente Regulamento. |
| Regulamento | significa este regulamento do FUNDO . |
| Reserva de Contingência | tem o significado atribuído no artigo 10.1.5 deste Regulamento. |
| Taxa de Administração | tem o significado atribuído no artigo 14.1 deste Regulamento. |
| Taxa de Performance | tem o significado atribuído no artigo 14.2 deste |

Regulamento.

CAPÍTULO DOIS - DO FUNDO

2.1. O VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2. O FUNDO é destinado ao público em geral, ou seja, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

2.3. O FUNDO é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006. O nome do diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA** indicado abaixo: <https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

2.4. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos Cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

CAPÍTULO TRÊS - DO OBJETO DO FUNDO

3.1. O objetivo do **FUNDO** é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: **(a)** CRIs,

observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos abaixo; e **(b)** Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos abaixo.

3.2. As aplicações realizadas pelo **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, da instituição prestadora de serviços de custódia, do coordenador líder da oferta de Cotas (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas), de quaisquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO QUATRO - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1. Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **GESTORA**, de acordo com a Política de Investimentos descrita neste Capítulo Quatro, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez.

4.2. Observado o disposto no artigo 4.3 abaixo, as disponibilidades financeiras do **FUNDO** que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos de liquidez ("**Ativos de Liquidez**"):

- (i) cotas de outros FII;
- (ii) letras hipotecárias (LH) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;
- (iii) letras de crédito imobiliário (LCI) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;
- (iv) letras imobiliárias garantidas (LIG) que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's;
- (v) cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", regulados pela Instrução CVM 555/14, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472/08 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título;
- (vi) títulos de emissão do BACEN;

(vii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB); e

(viii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

4.3. O FUNDO deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, os quais deverão respeitar o seguinte limite de concentração e os seguintes critérios de elegibilidade, conforme aplicável ("**Limite de Concentração**" e "**Critérios de Elegibilidade**", respectivamente):

(i) os Ativos-Alvo adquiridos para compor a carteira do FUNDO deverão possuir, no momento da aquisição ou subscrição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída por qualquer das três grandes agências classificadoras de risco, sejam elas: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody's, ou qualquer de suas representantes no país, salvo no caso de se enquadrarem na hipótese descrita no inciso (ii) abaixo; e

(ii) os Ativos-Alvo adquiridos para compor a carteira do FUNDO poderão não contar com classificação de risco (rating), sendo que, nesta hipótese, os referidos Ativos-Alvo deverão contar com garantia real que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo Ativo-Alvo pelo FUNDO, possua laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo Ativo-Alvo. O laudo de avaliação deverá adotar o critério de valor de venda de liquidação forçada do bem/ativo dado em garantia.

4.3.1. O Limite de Concentração previsto no artigo 4.3, inciso (ii) acima será verificado pela **GESTORA** e fiscalizado pela **ADMINISTRADORA** na data de aquisição dos respectivos Ativos-Alvo, sendo que **(i)** a **GESTORA** deverá enviar à **ADMINISTRADORA** o laudo de avaliação a que se refere o item 4.2.(ii) acima com prazo mínimo de antecedência da data de aquisição dos respectivos Ativos-Alvo previamente acordado entre **ADMINISTRADORA** e **GESTORA**; **(ii)** no caso de eventual Desenquadramento Passivo Involuntário do referido Limite de Concentração, o disposto no artigo 4.8.4 abaixo será aplicável.

4.4. Sem prejuízo do disposto no artigo 4.3 acima, o **FUNDO** deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor previstos na Instrução CVM 555/14. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos Ativos-Alvo adquiridos ou subscritos pelo **FUNDO**, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472/08.

4.5. Os resgates de recursos de investimentos em Ativos de Liquidez caracterizados como de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: **(a)** pagamento de Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance; **(b)** pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição e venda de Ativos que componham a carteira do **FUNDO**; **(c)** investimentos em novos Ativos; **(d)** pagamento de rendimentos aos Cotistas; e **(e)** reinvestimento em outros Ativos de Liquidez caracterizados como de renda fixa.

4.5.1. O objetivo do **FUNDO** e a Política de Investimentos somente poderão ser alterados mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas neste Regulamento.

4.6. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (i) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;
- (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, para quaisquer terceiros; e
- (iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**.

4.7. É vedado ao **FUNDO**, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas neste Regulamento em relação à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**:

- (i) aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez;
- (ii) manter posições em mercados derivativos;
- (iii) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e
- (iv) realizar operações classificadas como "day trade".

4.8. Sem prejuízo do disposto na Política de Investimentos, poderão eventualmente compor a carteira do **FUNDO** imóveis localizados em qualquer parte do território nacional, direitos reais em geral sobre tais imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos, nas hipóteses de: **(i)** execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do **FUNDO**; e/ou **(ii)** renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do **FUNDO**.

4.8.1. Conforme previsto no artigo 4.8 acima, a carteira do **FUNDO** poderá, eventualmente, ter bens imóveis em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição/recebimento pelo **FUNDO**, na forma do artigo 45, parágrafo quarto da Instrução CVM 472/08, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição/recebimento pelo **FUNDO**. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

4.8.2. A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pela **GESTORA**, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do **FUNDO**.

4.8.3. Na hipótese de o **FUNDO** passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, por ocasião dos eventos previstos nos incisos (i) e (ii) do artigo 4.8 acima, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos, a contabilização de tais ativos no patrimônio do **FUNDO** poderá ocasionar o Desenquadramento Passivo Involuntário do **FUNDO**. Nessas hipóteses, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, conforme previsto no artigo 105 da Instrução CVM 555/14, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de concentração e diversificação da carteira do **FUNDO**, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, observado o previsto no artigo 106 da Instrução CVM 555/14.

4.8.4. A **ADMINISTRADORA** deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o prazo de 15 (quinze) dias do Desenquadramento Passivo Involuntário, a ocorrência de tal desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira no **FUNDO** no momento em que ocorrer, sempre que os limites de concentração forem aplicáveis nos termos do artigo 45, parágrafo quinto, da Instrução CVM 472/08.

4.9. A **GESTORA** terá 6 (seis) meses a partir **(i)** da data da primeira integralização das Cotas da Primeira Emissão do **FUNDO**; e **(ii)** da data de cada emissão de novas Cotas, para enquadrar a carteira do **FUNDO** à Política de Investimentos disposta no presente Capítulo, observado que os Critérios de Elegibilidade dos Ativos-Alvo previstos nas alíneas (i) e (ii) do artigo 4.3 acima deverão ser verificados desde o início do processo de constituição da carteira do **FUNDO**.

4.9.1. Caso, após o período de 6 (seis) meses descrito no artigo 4.9 acima, a **GESTORA** não tenha realizado o enquadramento da carteira do **FUNDO** à Política de Investimentos descrita neste Capítulo Quatro, a **GESTORA** deverá comunicar a **ADMINISTRADORA** para que esta convoque uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do **FUNDO** à Política de Investimentos.

CAPÍTULO CINCO - DAS COTAS

5.1. As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do **FUNDO**, e terão todas a forma nominativa e escritural, sendo de uma única classe.

5.1.1. O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do **FUNDO**.

5.1.2. A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

5.1.3. Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização e rendimentos em igualdade de condições.

5.1.4. Independentemente da data de integralização, as Cotas integralizadas terão as mesmas características e direitos, inclusive no que se refere aos pagamentos e amortizações, caso aplicável.

5.1.5. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

5.1.6. Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário em bolsa ou em balcão organizado da B3.

5.1.7. O titular de Cotas:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e

(iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

5.1.8. Ao término da subscrição e integralização das Cotas da Primeira Emissão, o patrimônio líquido do **FUNDO** será aquele resultante das integralizações das Cotas pelos Cotistas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO SEIS - DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

6.1. A primeira emissão de Cotas será realizada nos termos da Instrução CVM 400/03, sob regime de melhores esforços de colocação.

6.1.1. As Cotas da primeira emissão do **FUNDO** ("**Cotas da Primeira Emissão**"), bem como as Cotas de eventuais emissões subsequentes, serão inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, à vista e em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição.

6.1.2. Nos termos do parágrafo segundo do artigo 14 da Instrução CVM 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento) ("**Cotas Adicionais**"), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, em comum acordo com o(s) distribuidor(es), que poderão ser emitidas pelo **FUNDO** nos termos dos documentos da oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação.

6.1.3. Serão emitidas até 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) de Cotas da Primeira Emissão em classe e série única, sem considerar as Cotas Adicionais, ou seja, até 500.000 (quinhentas mil) Cotas Adicionais. Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente a 300.000 (trezentas mil) Cotas da Primeira Emissão. Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas da Primeira Emissão remanescentes não subscritas deverão ser canceladas pela Administradora.

CAPÍTULO SETE - DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS

7.1. As ofertas públicas de Cotas se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou em ato da ADMINISTRADORA, conforme aplicável, e no boletim de subscrição.

7.1.1. No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas.

7.1.2. Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de Cotas.

7.1.3. O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

7.1.4. Durante a fase de distribuição da oferta pública das Cotas, estará disponível ao investidor exemplares deste Regulamento e do prospecto da oferta das Cotas, devendo o subscritor declarar estar ciente:

(i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objetivo e à Política de Investimentos, e

(ii) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, da Taxa de Administração devida, da Taxa de Performance devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

7.1.5. O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

7.1.6. As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, caso disponíveis, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão, e as demais conforme a política de distribuição de resultados descrita no Capítulo Dez abaixo.

7.2. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

(i) se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

(ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

7.2.1. A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos (i) e (ii) do artigo 7.2 acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

CAPÍTULO OITO - DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

8.1. Na medida em que a **GESTORA** identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**, seja para a captação de recursos destinados ao custeio das despesas recorrentes do **FUNDO**, para a aquisição e/ou subscrição de Ativos-Alvo, a **ADMINISTRADORA** poderá, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472/08, aprovar novas emissões de Cotas até o montante total adicional de, no máximo, R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), em uma ou mais séries, a critério da **ADMINISTRADORA**, bem como seus respectivos termos e condições, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, que não se confundirão com as Cotas emitidas na Primeira Emissão de Cotas ou emissões posteriores deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, sem prejuízo do disposto no artigo 8.1.1 abaixo. A **ADMINISTRADORA** poderá, por ato próprio, deliberar a emissão adicional de Cotas, até o montante de Cotas e correspondente valor total de Emissão Autorizada, dando conhecimento de cada respectiva emissão adicional aos Cotistas por meio de publicação de fato relevante.

8.1.1. Na hipótese de qualquer Emissão Autorizada, nas futuras emissões de Cotas, será assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, que estejam em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** e que estejam registrados

perante a instituição escrituradora das Cotas na data de corte estabelecida quando da aprovação da nova emissão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas no âmbito da Emissão Autorizada, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observada a possibilidade de cessão de seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros. Não obstante o disposto neste item, para o exercício do direito de preferência, bem como para a cessão do direito de preferência, deverão ainda ser observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

8.1.2. Para os fins do disposto neste artigo 8.1, “termos e condições” significa a possibilidade ou não de haver subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, bem como o ambiente de negociação das Cotas.

8.1.3. Na hipótese de uma Emissão Autorizada, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Emissão Autorizada será fixado, preferencialmente, tendo como referência, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de Cotas já emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas em período a ser fixado quando da aprovação da Emissão Autorizada.

8.1.4. Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, seja no todo ou em parte. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos deste Regulamento.

8.2. No caso de emissão adicional além dos limites previstos para uma Emissão Autorizada, por proposta da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão disposta no artigo 6.1 deste Regulamento, realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(i) o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: **(a)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, **(c)** o valor de mercado das Cotas já emitidas;

(ii) aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, que estejam em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** e que estejam registrados perante a instituição escrituradora das Cotas na data de corte estabelecida quando da aprovação da nova emissão, fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis;

(iii) na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros;

(iv) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;

(v) observado o inciso (viii) abaixo, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição ou da data de realização do comunicado de início à CVM, conforme aplicável, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em Ativos de Liquidez classificados como de renda fixa realizadas no período;

(vi) se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um dia que não seja um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil;

(vii) é admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03; e

(viii) não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

CAPÍTULO NOVE - DA TAXA DE INGRESSO

9.1. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas. Poderá ser cobrada taxa de distribuição primária dos subscritores das Cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de Cotas, mediante definição, conforme aplicável, da Administradora em conjunto com a Gestora, no caso de uma Emissão Autorizada, ou da Assembleia Geral de Cotistas, sendo revertidos ao Fundo, para custeio da respectiva emissão, todos os recursos oriundos da cobrança da taxa de distribuição primária.

CAPÍTULO DEZ - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.1. A Assembleia Geral de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o artigo 17.1.1 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

10.1.1. O **FUNDO** deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 13 (treze) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos-Alvo, Ativos de Liquidez ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela **GESTORA**, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

10.1.2. O percentual mínimo a que se refere o artigo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

10.1.3. Farão jus aos rendimentos de que trata o artigo 10.1.1 acima os titulares de Cotas no fechamento do 8º (oitavo) Dia Útil do respectivo mês no qual ocorrerá a distribuição, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

10.1.4. Entende-se por resultado do **FUNDO** o produto decorrente do recebimento: **(i)** de rendimentos dos Ativos-Alvo; e **(ii)** de eventuais rendimentos oriundos dos Ativos de Liquidez, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao Ativos adquiridos, a Reserva de Contingência, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos

arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

10.1.5. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez.

10.1.6. O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a 1% (um por cento) do valor total dos Ativos. Para sua constituição ou reposição será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

10.1.7. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

10.1.8. As distribuições a título de amortização de Cotas deverão abranger todas as Cotas integralizadas, em benefício de todos os Cotistas, de forma proporcional.

10.1.9. Os pagamentos de distribuição de rendimentos do **FUNDO** aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

CAPÍTULO ONZE - DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E DA GESTÃO DA CARTEIRA

11.1. A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as competências da **GESTORA** dispostas neste Regulamento, as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

11.1.1. Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos Cotistas, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura

aposta pelo Cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo Cotista que adquirir Cotas no mercado secundário.

11.1.2. A **ADMINISTRADORA** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

11.1.3. A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**, desde que devidamente habilitados para tanto, conforme o caso.

11.1.4. A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do **FUNDO**.

11.1.5. Sem prejuízo do disposto no artigo 11.1.4 acima, as operações e atos relacionados à seleção, aquisição e alienação dos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez serão realizados, praticados e/ou exercidos pela **GESTORA**.

11.1.6. A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos/recebidos pelo **FUNDO**, nos termos do artigo 4.8 deste Regulamento, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

11.2. Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

- (i) instituição responsável pela distribuição de Cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, a **GESTORA**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e
- (iii) formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

11.2.1. É vedado à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Cotas, e dependerá de prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas

a contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** e ao consultor especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

11.2.2. O **FUNDO** não possui, na data da emissão das Cotas da Primeira Emissão, prestador de serviços de formação de mercado. Não obstante o acima exposto, na forma do artigo 11.2, inciso (iii) acima, o **FUNDO** poderá contratar prestador de serviços de formação de mercado caso a **GESTORA** e a **ADMINISTRADORA** entendam que tal contratação é necessária.

11.2.3. Os serviços mencionados no artigo 11.2, incisos (i) e (ii) acima poderão ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, desde que, em quaisquer dos casos, o prestador dos referidos serviços seja devidamente habilitado para tanto.

11.3. A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração de Cotas;
- (iv) custódia de ativos financeiros; e
- (v) auditoria independente.

11.4. A **ADMINISTRADORA** contratou a **VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Rua Iguatemi, nº 448, Conjunto 1.301, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME 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, para realizar a gestão dos Ativos, delegando à **GESTORA** amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive adquirir e alienar Ativos. O **FUNDO**, por meio da **ADMINISTRADORA** e deste Regulamento, constituiu a **GESTORA** como sua representante legal perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

11.4.1. A **GESTORA** adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, a **ADMINISTRADORA** outorgará, desde que requisitada pela **GESTORA**, poderes à **GESTORA** para o exercício do direito de voto do **FUNDO** em assembleias gerais dos emissores dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, de acordo com os requisitos mínimos da ANBIMA.

A GESTORA DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES DIREITO DE VOTO.

CAPÍTULO DOZE - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

12.1. Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA**:

(i) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar, caso aplicável, nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: **(a)** não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; **(b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; **(c)** não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; **(e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e **(f)** não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

(ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; **(b)** os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; **(c)** a documentação relativa, caso aplicável, aos imóveis e às operações do **FUNDO**; **(d)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; **(e)** o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas ou das empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472/08;

(iii) observadas as competências da **GESTORA**, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos,

exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

(iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

(v) custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

(vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os Ativos adquiridos com recursos do **FUNDO**, conforme aplicável;

(vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter disponível à CVM, caso solicitado, a documentação referida no inciso (iii) acima até o término do procedimento.

(viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e neste Regulamento;

(ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

(x) observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(xi) deliberar sobre as Emissões Autorizadas, nos termos do artigo 8.1 deste Regulamento; e

(xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros.

12.1.1. O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de Ativos da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto.

12.1.2. Não obstante o acima definido e observado o disposto no artigo 11.4.1 acima, a **GESTORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da Política de Investimento, relevante o tema a ser discutido e votado, a **GESTORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

12.1.3. A **ADMINISTRADORA** deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas.

12.1.3.1. São exemplos de violação do dever de lealdade da **ADMINISTRADORA**, as seguintes hipóteses:

- (i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o **FUNDO**, as oportunidades de negócio do **FUNDO**;
- (ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do **FUNDO** ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixou de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do **FUNDO**;
- (iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao **FUNDO**, ou que este tencione adquirir; e
- (iv) tratar de forma não equitativa os Cotistas, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de Cotas justificassem tratamento desigual.

12.2. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviço do **FUNDO** estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor, das demais disposições deste Regulamento e do contrato de gestão celebrado entre a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, caberá à **GESTORA**:

- (i) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos do **FUNDO** e ao cumprimento de sua Política de Investimento;
- (ii) identificar, analisar, selecionar e aprovar os Ativos-Alvo que comporão a carteira do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- (iii) gerir individualmente a carteira dos Ativos, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- (iv) adquirir, alienar, permutar e transferir, sob qualquer forma legítima, os Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento;
- (v) monitorar o desempenho do **FUNDO**, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

(vi) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, podendo, inclusive, quando outorgado pela **ADMINISTRADORA** instrumento específico para tal fim, assinar em nome do **FUNDO** instrumentos de compra e venda bem como quaisquer outros instrumentos que se façam necessários ao atendimento da Política de Investimentos, observado o disposto no artigo 12.2.1 abaixo;

(vii) deliberar sobre a amortização de Cotas e distribuição de rendimentos nos termos deste Regulamento;

(viii) participar e votar em assembleias gerais, especiais, reuniões ou foros de discussão atinentes aos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, com poderes para deliberar e votar sobre quaisquer assuntos relacionados aos Ativos do **FUNDO**, de acordo com a política registrada na ANBIMA, cujo teor pode ser encontrado no seguinte endereço: http://valorainvest.com.br/wpcontent/uploads/2016/01/politica_de_voto_vgi_geral.pdf;

(ix) enviar à **ADMINISTRADORA** proposta para novas emissões de Cotas;

(x) na hipótese de emissão adicional de Cotas além dos limites previstos para Emissões Autorizadas, recomendar à Assembleia Geral de Cotistas o preço de emissão das Cotas, desde que tal emissão adicional tenha sido previamente autorizada por meio de Assembleia Geral de Cotistas, na forma do artigo 8.2 acima;

(xi) acompanhar e tomar providências para a execução das eventuais garantias reais imobiliárias dos Ativos;

(xii) negociar e aprovar o preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes aos Ativos;

(xiii) deliberar sobre a constituição de eventual Reserva de Contingências;

(xiv) recomendar à **ADMINISTRADORA** a proposição de medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento das obrigações previstas nos documentos relacionados aos Ativos, bem como para a defesa dos interesses do **FUNDO**;

(xv) conforme o caso, analisar os laudos de avaliação das garantias reais imobiliárias que garantem os Ativos-Alvo; e

(xvi) participar de todas as Assembleias Gerais de Cotistas, sejam elas ordinárias ou extraordinárias.

12.2.1. A **GESTORA**, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos do **FUNDO** estabelecidos neste Regulamento. O **FUNDO**, por meio da **ADMINISTRADORA** e por intermédio deste Regulamento, constituiu a **GESTORA** como sua representante legal perante terceiros, exclusivamente para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

12.3. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

12.4. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, entre o **FUNDO** e o consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas que sejam detentores de, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO** e os representantes de Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

12.4.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

(i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;

(ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA**, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;

(iii) a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(iv) a contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472/08, exceto o de primeira distribuição de Cotas; e

(v) a aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do consultor especializado ou pessoas a eles

ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472/08.

12.4.1.1. Consideram-se pessoas ligadas para os fins do artigo 12.4.1 acima:

(i) a sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou do consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

12.4.2. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** ou ao consultor especializado.

12.5. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** serão responsáveis por quaisquer danos causados por si ao patrimônio do **FUNDO**, desde que comprovadamente decorrentes de: **(i)** atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**; e **(ii)** atos de qualquer natureza que configurem violação de lei, da Instrução CVM 472/08, deste Regulamento ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.6. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou possam, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

CAPÍTULO TREZE - DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

13.1. É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, direta ou indiretamente, no exercício de suas atividades como administradora ou gestora do patrimônio do **FUNDO**, conforme o caso, e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

(i) receber depósito em sua conta corrente;

- (ii) conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- (v) aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- (vii) vender à prestação Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, conforme previsto nos respectivos compromissos de investimento celebrados pelos Cotistas;
- (viii) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, entre o **FUNDO** e o consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas mencionados no parágrafo terceiro do artigo 35 da Instrução CVM 472/08, entre o **FUNDO** e o representante dos Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472/08;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

13.1.1. O **FUNDO** poderá emprestar seus Ativos, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

13.1.2. As disposições previstas no inciso (ix) acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

13.2. É vedado, ainda, à **ADMINISTRADORA**:

(i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do **FUNDO**, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e

(ii) valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante operações de compra ou venda de Cotas.

13.3. Propriedade Fiduciária dos Bens Imóveis. Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** na forma permitida no artigo 4.8 deste Regulamento serão adquiridos/recebidos pela **ADMINISTRADORA** em caráter fiduciário, por conta e benefício do **FUNDO** e dos Cotistas, cabendo-lhe, observadas as recomendações da **GESTORA**, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio líquido do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472/08, com o fim exclusivo de realizar o objetivo da Política de Investimentos do **FUNDO**, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas, tendo amplos e gerais poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do **FUNDO**.

13.3.1. No instrumento de aquisição de bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** na forma permitida no artigo 4.8 deste Regulamento, a **ADMINISTRADORA** fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do **FUNDO**.

13.3.2. Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO**, mantidos sob a propriedade fiduciária da

ADMINISTRADORA, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da **ADMINISTRADORA**.

13.3.3. Os Cotistas não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes da carteira do **FUNDO** ou sobre quaisquer Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

13.3.4. Os Cotistas não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes da carteira do **FUNDO**, ou a quaisquer Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

CAPÍTULO QUATORZE - DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

14.1. A Taxa de Administração será composta de: (a) 1,00% (um por cento) ao ano, calculada sobre **(i)** o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o índice de fundos de investimento imobiliários da B3 (IFIX); ou **(ii)** o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**, nos demais casos, observado o valor mínimo mensal de R\$20.000,00 (vinte mil reais), no 1º (primeiro) ano de funcionamento do **FUNDO**, contado da data de início do seu funcionamento, e de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) a partir do 2º (segundo) ano do **FUNDO**, contado da data de início do seu funcionamento, atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**; e (b) caso o **FUNDO** seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, pela escrituração das cotas do **FUNDO**, a Administradora fará jus a uma remuneração equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento), a incidir sobre a mesma base de cálculo da taxa de administração, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais nos 12 (doze) primeiros meses e a partir do 13º (décimo terceiro mês), o mínimo será de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M, contado da data de início de funcionamento do **FUNDO**, referente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, a ser pago a terceiros (em conjunto, a "Taxa de Administração").

14.1.1. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

14.1.2. A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

14.2. Além de parcela da Taxa de Administração descrita no artigo 14.1, o GESTOR fará jus a uma taxa de performance ("**Taxa de Performance**") a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo FUNDO ao GESTOR. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} * Vb)]$$

Va = rendimento efetivamente distribuído aos Cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anterior (es), corrigido pelo Índice de Correção – abaixo definido), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_N^M \text{Rendimento mês} * \text{Índice de Correção (M)}$$

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Índice de Correção: Variação do Benchmark = (IPCA + X, sendo o "X":

- X =
- Caso a Média IMAB5 (abaixo definida) seja igual ou menor a 4% ao ano, X = Média IMAB5 + 1% ao ano (soma aritmética)
 - Caso a Média IMAB5 seja um número entre 4% e 5% ao ano, X = 5% ao ano
 - Caso a Média IMAB5 seja maior ou igual a 5% ao ano, X = Média IMAB5

Média IMAB5 = a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), expresso em percentual ao ano, divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). A Média IMAB5 que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, a Média IMAB5 será calculada para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral.

Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo pelos investidores deduzido eventuais amortizações de cotas, consideradas *pro rata temporis* no período de apuração.

14.2.1. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

14.2.2. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do **FUNDO** for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota do **FUNDO**, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

14.2.3. Entende-se por “valor da cota” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do **FUNDO** pelo número de cotas do **FUNDO**, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do **FUNDO** são negociadas, conforme dispõe o § 1º do artigo 1º da Instrução CVM 555/14.

14.2.4. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance

em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

14.2.5 Para a primeira emissão de cotas, a taxa de performance será devida somente a partir do encerramento da Oferta.

14.3. No caso de destituição e/ou renúncia da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, o **FUNDO** arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

CAPÍTULO QUINZE - DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

15.1. A **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** serão substituídas, nos casos de destituição, pela Assembleia Geral de Cotistas, e nos casos de renúncia e de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

15.1.1. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da **ADMINISTRADORA** pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

(i) convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua sucessora ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

(ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

15.1.2. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da **GESTORA** pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a convocar a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua sucessora ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**.

15.1.3. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a

ADMINISTRADORA não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o artigo 15.1.1, inciso (i), no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

15.1.4. No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

15.1.5. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no artigo 15.1.1, inciso (ii) acima, caso aplicável.

15.1.6. Aplica-se o disposto no artigo 15.1.1, inciso (ii) acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação do **FUNDO**.

15.1.7. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

15.1.8. Nas hipóteses referidas no artigo 15.1.1 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger nova administradora constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, caso aplicável.

15.1.9. A Assembleia Geral de Cotistas que destituir a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** deverá, no mesmo ato, eleger sua respectiva substituta ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

15.2. Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

15.3. Caso a **GESTORA** renuncie às suas funções e a Assembleia Geral de Cotistas não eleja sua respectiva substituta em até 60 (sessenta) dias a contar da data de comunicação da renúncia, a **ADMINISTRADORA** assumirá a gestão do patrimônio

do **FUNDO** após esse período de 60 (sessenta) dias, sem prejuízo da possibilidade da Administradora renunciar à administração do **FUNDO**. Durante o período referido acima, a **GESTORA** deverá prestar normalmente os serviços de gestão do patrimônio do **FUNDO**, cooperando na transição de sua posição.

CAPÍTULO DEZESSEIS - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

16.1. A **ADMINISTRADORA** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472/08.

16.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

16.2.1. O envio de informações por meio eletrônico prevista no artigo 16.2 acima dependerá de autorização expressa dos Cotistas.

16.3. A **ADMINISTRADORA** deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao **FUNDO**.

16.4. A **ADMINISTRADORA** deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

16.5. Compete ao Cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

16.6. Nos termos do artigo 15, inciso XXII da Instrução CVM 472/08, a **ADMINISTRADORA** compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, às

seguintes hipóteses: **(i)** na hipótese de o investimento do **FUNDO** ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, caso a quantidade de Cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e **(ii)** caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

16.7. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

CAPÍTULO DEZESSETE - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

17.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou das atividades e operações do **FUNDO**:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao **FUNDO** e deliberar, em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do **FUNDO**, sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- (ii) alteração do regulamento, ressalvado pelo disposto no artigo 17-A da Instrução CVM 472/08;
- (iii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de sua substituta;
- (iv) emissão de novas Cotas além dos limites previstos para Emissões Autorizadas;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- (vi) dissolução e liquidação do **FUNDO**, de forma diversa daquela disciplinada neste Regulamento;
- (vii) definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, caso aplicável;
- (ix) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

- (x) alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, parágrafo segundo, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472/08;
- (xii) alteração da Taxa de Administração (seja de sua parcela devida à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**);
- (xiii) destituição ou substituição da **GESTORA**;
- (xiv) alteração da Taxa de Performance da **GESTORA**; e
- (xv) deliberação sobre a amortização extraordinária de Cotas, conforme previsto no artigo 4.9.1 acima.

17.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) do artigo 17.1 acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

17.1.2. A Assembleia Geral de Cotistas referida no artigo 17.1.1 acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

17.1.3. A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no artigo 17.1.2 acima.

17.1.4. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas.

17.2. Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

(i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias; e

(ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias.

17.2.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas

pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

17.2.2. A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

17.3. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, e disponibilizada na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

(i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;

(ii) a convocação de Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

(iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

17.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

17.3.2. A **ADMINISTRADORA** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

(i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas;

(ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação.

17.3.3. Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, que passará a ser Assembleia Geral de Cotistas ordinária e extraordinária.

17.3.4. O pedido de que trata o artigo 17.3.3. acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo segundo do artigo 19-A da Instrução CVM 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

17.3.5. Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas e dos percentuais previstos no artigo 17.2.1, no artigo 17.3.3 e no artigo 17.8.2 deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

17.4. A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

17.5. Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

17.5.1. As deliberações relativas às matérias dos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do artigo 17.1 acima dependem da aprovação por maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas, desde que tais Cotistas presentes em tal assembleia representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de todas as Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(b)** no mínimo metade de todas as Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas.

17.5.2. Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao quórum qualificado indicado no artigo 17.5.1 acima.

17.6. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

17.7. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

17.8. A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

17.8.1. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: **(a)** conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; **(b)** facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; e **(c)** ser dirigido a todos os Cotistas.

17.8.2. É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472/08 aos demais Cotistas, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: **(a)** reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e **(b)** cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

17.8.3. A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

17.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

17.9. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472/08.

17.9.1. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto

17.9.2. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- (i) sua **ADMINISTRADORA** ou sua **GESTORA**;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**;
- (iii) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

17.9.3. A verificação da vedação do inciso (vi) do artigo 17.9.2 acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

17.9.4. Não se aplica a vedação prevista no artigo 17.9.2 acima quando:

- (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do artigo 17.9.2;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo sexto do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme o parágrafo segundo do artigo 12 da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO DEZOITO - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

18.1. O **FUNDO** poderá ter até 2 (dois) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do artigo 18.1.3 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista do **FUNDO**;

(ii) não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) caso aplicável, não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objetivo do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(iv) não ser administrador ou gestor de outros FIIs;

(v) não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

(vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

18.1.1. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

18.1.2. A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

(i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

(ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

18.1.3. Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

18.1.4. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

18.1.5. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 17.3.4 deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

(i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472/08; e

(ii) nome, idade, profissão, Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF/ME) ou CNPJ/ME, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de Cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

18.2. Compete ao representante dos Cotistas:

(i) fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

(iii) denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

(iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

(v) examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

(vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

(vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

(viii) fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

18.2.1. A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso (vi) do artigo 18.2 acima.

18.2.2. Os representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

18.2.3. Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso (vi) do artigo 18.2 acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472/08.

18.3. Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

18.3.1. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

18.4. Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472/08.

18.5. Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

CAPÍTULO DEZENOVE - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

19.1. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

19.2. As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

19.2.1. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

19.2.2. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas emitidas.

19.3. O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO VINTE – DOS ENCARGOS DO FUNDO

20.1. Constituem encargos do **FUNDO**:

- (a) Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- (b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- (c) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472/08;
- (d) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (e) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- (f) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos que componham seu patrimônio;

- (g) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (h) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472/08;
- (i) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;
- (j) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (k) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- (l) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (m) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, conforme aplicável;
- (n) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja Cotista, se for o caso;
- (o) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (p) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472/08.

20.2. Quaisquer despesas não previstas no presente Regulamento como encargos do **FUNDO** correrão por conta da **ADMINISTRADORA**.

20.2.1. O pagamento das despesas de que trata o artigo 20.1 poderá ser efetuado diretamente pelo **FUNDO** à pessoa contratada, desde que os correspondentes valores sejam computados para efeito da Taxa de Administração cobrada pela **ADMINISTRADORA**, sem prejuízo do disposto no parágrafo terceiro do artigo 47 da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO VINTE E UM - DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

21.1. No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

21.1.1. Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão ao disposto na Instrução CVM 472/08 e, no que couber, ao disposto na Instrução CVM 555/14.

21.1.2. Em caso de liquidação do **FUNDO**, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles.

21.1.3. Na hipótese de a **ADMINISTRADORA** encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, tais Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** estarão desobrigadas em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste artigo, serão, observados, ainda, os seguintes procedimentos:

(i) a **ADMINISTRADORA** deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os Cotistas elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção de Ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da **ADMINISTRADORA** perante os Cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes, conforme previstas no Código Civil;

(ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha o maior número de Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização de Cotas subscritas; e

(iii) a **ADMINISTRADORA** e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO** pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso (i) acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à **ADMINISTRADORA**

data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a **ADMINISTRADORA** poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do **FUNDO** na forma do artigo 334 do Código Civil.

21.2. Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

21.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

21.3. Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM:

(A) no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

(i) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

(ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME.

(B) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** a que se refere o artigo 21.2, acompanhada do relatório do auditor independente.

21.4. O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções da **GESTORA**.

21.5. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do Ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

21.6. Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas

Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

CAPÍTULO VINTE E DOIS - DO FORO

22.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 24 de junho de 2020.

| | | | |
|-------------------------------------|---|--|---|
| REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 | Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2020.06.24 20:05:59 -03'00' | ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 | Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2020.06.24 20:06:11 -03'00' |
|-------------------------------------|---|--|---|

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de administradora do **VALORA CRI
ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

ANEXO II

- Ato da Administradora aprovando a Segunda Emissão e a Oferta, e os respectivos Fatos Relevantes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO DA ADMINISTRADORA DO VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII**

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.197.811/0001-46 (“Fundo”), resolve o quanto segue:

1. Nos termos do Capítulo Oito do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e conforme solicitação prévia da Valora Gestão de Investimentos Ltda., gestora da carteira do Fundo (“Gestora”), aprovar a realização da segunda emissão de cotas do Fundo, a qual será realizada por meio de oferta pública, a ser distribuída sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), a ser submetida a registro perante a CVM. A oferta compreenderá a emissão de, inicialmente, 2.090.302 (dois milhões, noventa mil e trezentas e duas) novas cotas, sem considerar as Cotas Adicionais (conforme abaixo definido), em classe e série únicas, da segunda emissão do Fundo (“Novas Cotas”), nominativas, escriturais, todas com valor unitário de R\$95,68 (noventa e cinco reais e sessenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) (“Preço de Emissão”), na data da primeira integralização de Novas Cotas, perfazendo o montante total de inicialmente R\$200.000.095,36 (duzentos milhões, noventa e cinco reais e trinta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e sem considerar as Cotas Adicionais (“Montante Inicial da Oferta”), em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 472 (“Oferta”).

1.1.O Preço de Emissão foi fixado com base no valor patrimonial das Cotas do Fundo referente ao fechamento contábil do mês de maio de 2020, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil e o número de cotas já emitidas, equivalente a R\$95,68 (noventa e cinco reais e sessenta e oito centavos), nos termos do Capítulo Oito do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

1.2. Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte

por cento), ou seja, em até 418.060 (quatrocentas e dezoito mil e sessenta) Novas Cotas adicionais ("Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a Data de Liquidação, sem a necessidade de novo pedido de registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação e passarão a integrar o conceito de "Novas Cotas".

- 1.3. Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas no âmbito da segunda emissão do Fundo, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03, desde que respeitado o montante mínimo de colocação no âmbito da segunda emissão equivalente a 209.031 (duzentos e nove mil e trinta e uma) Novas Cotas, totalizando um montante de R\$ 20.000.086,08 (vinte milhões, oitenta e seis reais e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Novas Cotas que não forem distribuídas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Administradora.

- 1.4. Fica assegurado aos Cotistas do Fundo detentores, na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, de cotas do Fundo, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência para a subscrição das Novas Cotas ("Direito de Preferência"), na proporção do número de Cotas que possuem, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 2,80197208888, sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) ("Fator de Proporção para Subscrição de Cotas"), direito este que poderá ser exercido no período definido no fato relevante a ser divulgado pela Administradora, que em nenhuma hipótese poderá ser inferior a 10 (dez) Dias Úteis ("Período de Exercício do Direito de Preferência"). Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (conforme acima qualificado), na qualidade de escriturador ("Escriturador"), a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à

data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de. Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) da Administradora; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes. As datas e informações detalhadas sobre o procedimento para exercício do Direito de Preferência serão oportunamente divulgados pela Administradora por meio de fato relevante.

- 1.5. As demais características da Oferta são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

2. Aprovar a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, CEP 22.430-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual poderá convidar outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 para participar da Oferta.

Rio de Janeiro, 15 de junho de 2020.

ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386785
Date: 2020.06.15 08:37:02 -03'00'

REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700

Digitally signed by REINALDO
GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2020.06.15 08:37:31 -03'00'

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS**

**ANEXO I AO ATO DA ADMINISTRADORA DO
VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
SUPLEMENTO DA 2ª EMISSÃO DE COTAS**

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

Número da Emissão: A emissão representa a 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo ("Segunda Emissão");

Montante Inicial da Oferta: O volume de, inicialmente, R\$200.000.095,36 (duzentos milhões, noventa e cinco reais e trinta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas da Segunda Emissão pelo preço de R\$95,68 (noventa e cinco reais e sessenta e oito centavos) por Nova Cota, observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), podendo este ser (i) aumentado em decorrência das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido); (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;

Montante Mínimo da Oferta: A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 209.031 (duzentos e nove mil e trinta e uma) Novas Cotas, correspondente a R\$ 20.000.086,08 (vinte milhões, oitenta e seis reais e oito centavos, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta"). Attingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento;

Quantidade de Cotas: A Oferta é composta, inicialmente, por até 2.090.302 (dois milhões, noventa mil e trezentas e duas) Novas Cotas, em série única, observado o Montante Mínimo da Oferta e sem prejuízo da possibilidade de emissão das Cotas do Lote Adicional;

Cotas do Lote Adicional: Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), correspondente a 418.060 (quatrocentas e dezoito mil e sessenta) Novas Cotas, ou seja, em até R\$39.999.980,80 (trinta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder. O exercício da opção de distribuição das Cotas do Lote Adicional poderá ocorrer até a Data de Liquidação das Novas Cotas. Não haverá opção de distribuição de lote suplementar de cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400;

Preço de Emissão: O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Segunda Emissão, é equivalente a R\$95,68 (noventa e cinco reais e sessenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Subscrição Primária ("Preço de Emissão");

Preço de Subscrição: O Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$99,15 (noventa e nove reais e quinze centavos) ("Preço de Subscrição");

Taxa de Distribuição Primária: A taxa a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão, equivalente a 3,63% (três inteiros e sessenta e três centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$3,47 (três reais e quarenta e sete centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária") cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

Investimento Mínimo por Investidor: O investimento mínimo por Investidor é de 262 (duzentos e sessenta e duas) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ R\$25.068,16 (vinte e cinco mil, sessenta e oito reais e dezesseis centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$25.977,30 (vinte e cinco mil, novecentos e setenta e sete reais e trinta centavos) por Investidor, considerando a Taxa de Distribuição Primária, salvo se (i) ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou (ii) caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência;

Taxa de Ingresso e Saída: Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Cotas objeto da Oferta;

Distribuição Parcial: Será admitida a Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Novas Cotas que não forem distribuídas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Administradora. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Novas Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400 e

observado o procedimento operacional da B3, os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), podem, no ato da subscrição, caso ocorra a Distribuição Parcial, indicar se pretendem condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b), o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor;

Regime de Distribuição: A Oferta, que consistirá na oferta pública de distribuição primária da segunda emissão de Novas Cotas do Fundo de inicialmente 2.090.302 (dois milhões, noventa mil e trezentas e duas) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$95,68 (noventa e cinco reais e sessenta e oito centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$200.000.095,36 (duzentos milhões, noventa e cinco reais e trinta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e as Cotas do Lote Adicional, será realizada pelo Coordenador Líder e demais Participantes Especiais da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis;

Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais (após a dedução do Comissionamento e dos demais custos da Oferta), serão destinados à aquisição de Ativos-Alvo (conforme definido no Regulamento), respeitados os Critérios de Elegibilidade (conforme definido no Regulamento) e Limite de Concentração (conforme definido no Regulamento), conforme descritos abaixo, a serem selecionados pela Gestora de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento em Ativos-Alvo que estejam compreendidos na Política de Investimentos do Fundo, observado o prazo para aplicação dos recursos previsto no Regulamento;

Número de Séries: Série única;

Negociação e Custódia das Cotas no Mercado: As Novas Cotas ofertadas serão depositadas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do “*Sistema DDA – Sistema de Distribuição de Ativos*”; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3;

Procedimento de Distribuição e Integralização: O Coordenador Líder e os participantes especiais da Oferta, caso estes venham a ser contratados, realizarão a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas subscritas no âmbito da Oferta, serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista;

Tipo de Distribuição: Primária;

Público Alvo da Oferta: A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais, respeitadas eventuais vedações ao investimento, pelos Investidores em FII's, previstas na regulamentação em vigor aplicável. Será permitida a participação de investidores que sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada, observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. Para os fins deste suplemento "Investidores Institucionais" significam os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem pedido de subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.047,36 (um milhão, quarenta e sete reais e trinta e seis centavos), que equivale à quantidade mínima de 10.452 (dez mil quatrocentas e cinquenta e duas) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494; e "Investidores Não Institucionais" significa os Investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem pedido de subscrição durante o período de subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$1.000.047,36 (um milhão, quarenta e sete reais e trinta e seis centavos), que equivale à quantidade máxima de 10.451 (dez mil quatrocentas e cinquenta e uma) Novas Cotas;

Direito de Preferência: É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, nos termos do Regulamento. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas, proporcional à quantidade de Cotas que detiver na data de divulgação do Anúncio de Início, em relação à totalidade de Cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas,

observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência. Os demais procedimentos aplicáveis ao Direito de Preferência serão divulgados pela Administradora por meio de fato relevante;

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas: As Novas Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (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 do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados;

Período de Colocação: Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;

Coordenador Líder: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, CEP 22.430-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04. O Coordenador Líder poderá contratar, direta ou indiretamente, terceiros integrantes do sistema de distribuição para integrar o consórcio de distribuição das Cotas da Segunda Emissão.

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 8f010700738495ba7531c2447aef400c

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



5o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 994277

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 151,19
Distribuidor: R\$ 0,42
Lei 3217/99: R\$ 33,91
Lei 4.664/05: R\$ 8,47
Lei 111/06: R\$ 8,47
Lei 6281/12: R\$ 6,77
ISSQN: R\$ 9,09
Total: R\$ 239,70

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDKO49039-CUD
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 15/06/2020
FABIANO ALVES BARBOSA:02351938798



Características do documento original

Arquivo: 34197811000146_SOCIET_15.06.2020_ATO DO ADMINISTRADOR.pdf
Páginas: 8
Nomes: 1
Descrição: Ato do Administrador

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785,
OU=10967573000142, OU=AR CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1,
OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 10/02/2020 à 09/02/2021

Data/Hora computador local: 15/06/2020 04:37:02

Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=10967573000142, OU=AR
CONSYSTE, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita
Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 10/02/2020 à 09/02/2021

Data/Hora computador local: 15/06/2020 04:37:31

Carimbo do tempo: Não

VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/ME nº 34.197.811/0001-46

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.197.811/0001-46 (“Fundo”), serve-se do presente para comunicar os cotistas e o mercado em geral quanto segue:

(i) nos termos do Capítulo Oito do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e conforme solicitação prévia da Valora Gestão de Investimentos Ltda., gestora da carteira do Fundo, a Administradora aprovou, nesta data, por meio de ato próprio (“Ato da Administradora”), a realização da segunda emissão de cotas do Fundo, a qual será realizada por meio de oferta pública, a ser distribuída sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Segunda Emissão” e “Instrução CVM 400”, respectivamente), e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), a ser submetida a registro perante a CVM. A oferta compreenderá a emissão de, inicialmente, 2.090.302 (dois milhões, noventa mil e trezentas e duas) novas cotas, sem considerar as Cotas Adicionais (conforme abaixo definido), em classe e série únicas, da segunda emissão do Fundo (“Novas Cotas”), nominativas, escriturais, todas com valor unitário de R\$95,68 (noventa e cinco reais e sessenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) (“Preço de Emissão”), na data da primeira integralização de Novas Cotas, perfazendo o montante total de inicialmente R\$200.000.095,36 (duzentos milhões, noventa e cinco reais e trinta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e sem considerar as Cotas Adicionais (“Montante Inicial da Oferta”), em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 472 (“Oferta”). O Preço de Emissão foi fixado com base no valor patrimonial das Cotas do Fundo referente ao fechamento contábil do mês de maio de 2020, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil e o número de cotas já emitidas, equivalente a R\$95,68 (noventa e cinco reais e sessenta e oito centavos), nos termos do Capítulo Oito do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento. Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 418.060 (quatrocentas e dezoito mil e sessenta) Novas Cotas adicionais (“Cotas Adicionais”), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas,

a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a Data de Liquidação, sem a necessidade de novo pedido de registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação e passarão a integrar o conceito de “Novas Cotas”. Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas no âmbito da segunda emissão do Fundo, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03, desde que respeitado o montante mínimo de colocação no âmbito da segunda emissão equivalente a 209.031 (duzentos e nove mil e trinta e uma) Novas Cotas, totalizando um montante de R\$ 20.000.086,08 (vinte milhões, oitenta e seis reais e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Mínimo da Oferta”). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Novas Cotas que não forem distribuídas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Administradora. Fica assegurado aos Cotistas do Fundo detentores, na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, de cotas do Fundo, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência para a subscrição das Novas Cotas (“Direito de Preferência”), conforme os procedimentos descritos a seguir:

- A quantidade de Cotas da Segunda Emissão que poderá ser subscrita por cada Cotista por meio do exercício do Direito de Preferência será determinada mediante a aplicação do fator de proporção equivalente a 2,80197208888, sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) (“Fator de Proporção para Subscrição de Cotas”);
- Não haverá exigência de investimento mínimo por Cotista para a subscrição de Cotas da Segunda Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência;
- Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período compreendido entre os dias 07 de julho de 2020 (inclusive) e 21 de julho de 2020 (inclusive) (“Período de Exercício do Direito de Preferência”), observado que (a) até o 9º (nono) dia útil subsequente à partir do 5º (quinto) dia útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início (“Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência”) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) dia útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), observados os seguintes

procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) deverá ser enviada uma via física do documento que formaliza a subscrição das Cotas pelo Investidor ("Boletim de Subscrição") assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima; e (iii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador;

- Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência;
- No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência (a) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e (b) poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta, conforme descrito a seguir.
- o Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência, que desejarem subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta, terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, Intenção de Investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da Intenção de Investimento ou do Pedido de Subscrição,

#36898v1

conforme o caso. Caso o Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao investimento mínimo por investidor. Caso a referida condição não seja implementada, o Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Novas Cotas, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

- A integralização das Cotas da Segunda Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada no dia 21 de julho de 2020 ("Data de Liquidação do Direito de Preferência"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso;
- Na ocasião de subscrição e integralização das Cotas da Segunda Emissão, será devida a taxa de distribuição primária, equivalente a 3,63% (três inteiros e sessenta e três centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$3,47 (três reais e quarenta e sete centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo ("Taxa de Distribuição Primária"). O valor de integralização das cotas é equivalente a R\$99,15 (noventa e nove reais e quinze centavos) ("Preço de Subscrição"), sendo R\$95,68 (noventa e cinco reais e sessenta e oito centavos) referentes ao Preço de Emissão das Cotas da Segunda Emissão e R\$3,47 (três reais e quarenta e sete centavos) referentes à Taxa de Distribuição Primária;
- Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do período de exercício do direito de preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) da Administradora; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do

Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão disponibilizadas para subscrição na Oferta ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência");

- Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência;
- Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor, inclusive o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência, que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3;
- Durante o período em que os recibos de Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo ("Investimentos Temporários") calculados a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento;
- No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá devolvidos os valores já depositados, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos;
- Abaixo um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

| Nº | Eventos | Data⁽¹⁾⁽²⁾ |
|-----------|--|------------------------------|
| 1 | Protocolo dos Documentos da Oferta junto à CVM e à B3 | 15/06/2020 |
| 2 | Registro da Oferta | 29/06/2020 |
| 3 | Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo | 30/06/2020 |
| 4 | Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período de Subscrição | 07/07/2020 |
| 6 | Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3 | 16/07/2020 |
| 7 | Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3 | 20/07/2020 |
| 8 | Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador | 20/07/2020 |
| 9 | Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data da Liquidação do Direito de Preferência | 21/07/2020 |
| 10 | Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência | 22/07/2020 |
| 11 | Encerramento do Período de Subscrição | 24/07/2020 |
| 12 | Data de realização do Procedimento de Alocação | 27/07/2020 |
| 13 | Data da Liquidação da Oferta | 30/07/2020 |
| 14 | Data máxima para encerramento do prazo da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta | 30/12/2020 |

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta. A principal variável do cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

(2) 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 da Segunda Emissão, veja a seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta”, do Prospecto Definitivo.

(ii) por meio do Ato da Administradora, foi aprovada a contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, CEP 22.430-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder (“**Coordenador Líder**”), sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual poderá convidar outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro credenciadas junto à B3 para participar da Oferta.

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA B3 OU NA CVM, SERVINDO O PRESENTE COMUNICADO APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO E OS PROCEDIMENTOS RELACIONADOS AO DIREITO DE PREFERÊNCIA, NOS TERMOS DO ATO DA ADMINISTRADORA.

#36898v1

ESTE COMUNICADO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO OU UMA OFERTA DAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO.

ESTE COMUNICADO TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE, DO ATO DO ADMINISTRADOR, DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

São Paulo, 15 de junho de 2020.

VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/ME nº 34.197.811/0001-46

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.197.811/0001-46 (“Fundo”), serve-se do presente para comunicar os cotistas e o mercado em geral que o cronograma tentativo da oferta de cotas da segunda emissão do Fundo (“Oferta”), constante do Fato Relevante divulgado no dia 15 de junho de 2020, será alterado e divulgado oportunamente, quando do efetivo registro da Oferta pela CVM.

São Paulo, 30 de junho de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora do Fundo VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII



VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/ME nº 34.197.811/0001-46

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“**Administradora**”) do **VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.197.811/0001-46 (“**Fundo**”), serve-se do presente para comunicar os cotistas e o mercado em geral que **(A)** nesta data a CVM deferiu, nos termos do Ofício nº 243/2020/CVM/SRE/GER-2, o registro automático da oferta de cotas da segunda emissão do Fundo (“**Oferta**”), aprovada nos termos do ato da Administradora datado de 15 de junho de 2020; e **(B)** em razão do deferimento descrito no item (A) acima, a Administradora em conjunto com a Gestora e Coordenador Líder definiram novo cronograma indicativo da Oferta, conforme descrito a seguir:

| Nº | Eventos | Data ⁽¹⁾⁽²⁾ |
|----|--|------------------------|
| 1 | Protocolo dos Documentos da Oferta junto à CVM e à B3 | 15/06/2020 |
| 2 | Registro da Oferta | 02/07/2020 |
| 3 | Divulgação do Anúncio de Início | 02/07/2020 |
| | Divulgação do Prospecto Definitivo | |
| 4 | Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador | 10/07/2020 |
| | Início do Período de Subscrição | |
| 6 | Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3 | 20/07/2020 |
| 7 | Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3 | 22/07/2020 |
| 8 | Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador | 22/07/2020 |
| 9 | Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador | 23/07/2020 |
| | Data da Liquidação do Direito de Preferência | |
| 10 | Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência | 24/07/2020 |
| 11 | Encerramento do Período de Subscrição | 29/07/2020 |
| 12 | Data de realização do Procedimento de Alocação | 30/07/2020 |
| 13 | Data da Liquidação da Oferta | 04/08/2020 |

#36898v1



14 Data máxima para encerramento do prazo da Oferta e divulgação do
Anúncio de Encerramento da Oferta

02/01/2021

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.

(2) 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 da Segunda Emissão, veja a seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta”, do Prospecto Definitivo.

Esclarecemos ainda que permanecem inalterados os demais termos e condições da Oferta, conforme previstos no ato da Administradora e respectivo fato relevante datados de 15 de junho de 2020.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO OU UMA OFERTA DAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE, DO ATO DO ADMINISTRADOR, DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

São Paulo, 02 de julho de 2020.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

administradora do VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

- Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA
INSTRUÇÃO CVM 400**

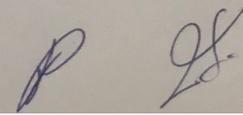
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade e estado do Rio de Janeiro, na avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 02.332.886/0001-04, neste ato representada em conformidade com seu estatuto social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição líder responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas do **VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.197.811/0001-46 ("Fundo" e "Cotas da Segunda Emissão", respectivamente), administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora" e "Oferta", respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declarar que:

CONSIDERANDO QUE:

- (a) foram disponibilizados pelo Fundo e pela Administradora os documentos que o Fundo e a Administradora consideraram relevantes para a Oferta; e
- (b) conforme informações prestadas pelo Fundo e pela Administradora, o Fundo e a Administradora disponibilizaram, para análise do Coordenador Líder e de seus assessores legais, todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações por eles consideradas relevantes sobre os negócios do Fundo, de modo a permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;

O Coordenador Líder declara que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações prestadas pelo Fundo e pela Administradora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade



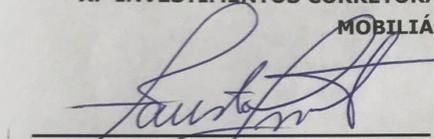
e aquelas eventuais ou periódicas fornecidas para o registro do Fundo perante a CVM, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

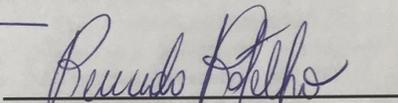
(ii) o Prospecto conterá, na data de sua publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas da Segunda Emissão, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e

(iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

São Paulo, 15 de junho de 2020

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.**


Nome: FUSTO ASSIS
Cargo: Diretor


Nome: BERNARDO AMARAL
Cargo: Diretor

ANEXO IV

- Declaração da Administradora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA
INSTRUÇÃO CVM 400**

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Administradora"), na qualidade de administradora do **VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 34.197.811/0001-46 ("Fundo"), no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da segunda emissão do Fundo ("Cotas da Segunda Emissão" e "Oferta", respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declarar que:

(i) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes e, na sua data de disponibilização, contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas da Segunda Emissão ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor;

(ii) as informações prestadas no Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Cotas.

São Paulo, 10 de junho de 2020

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS**



Nome:

Cargo:

Alan Haddad
Diretor



Nome:

Cargo:

Gustavo Cotta Piersanti
Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

- Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ESTUDO DE VIABILIDADE REFERENTE À SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS DO
VALORA CRI ÍNDICE DE INFLAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

O presente estudo de viabilidade (“Estudo de Viabilidade”) foi elaborado pela VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA. (“Valora”) em junho de 2020, com o objetivo de analisar a viabilidade da 2ª Emissão de Cotas do VALORA CRI ÍNDICE DE INFLAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”), veículo de investimento que tem por objetivo principal o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”).

Para a realização dessa análise foram usados dados econômico-financeiros históricos, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da Valora existente à época do estudo. Assim sendo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. A Valora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo. Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto Definitivo, abaixo definido, em especial os seguintes fatores de risco: (i) “Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções”, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade; (ii) “Risco Referente ao Estudo de Viabilidade”, em razão de o Estudo de Viabilidade ter sido elaborado pela pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo e não por um terceiro independente; e (iii) “Risco Referente à instabilidade econômica resultante do impacto da pandemia mundial do COVID-19”, em razão de o Estudo de Viabilidade ter sido elaborado durante a pandemia do novo coronavírus, o que impossibilita prever assertivamente qual será o efeito do alastramento do vírus e das medidas preventivas na economia do Brasil e nos resultados do Fundo e da Oferta.

As análises desse Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado da carteira atual de ativos do Fundo, além do investimento dos recursos provenientes da 2ª Emissão de Cotas em novos Ativos-Alvo, existentes ou a serem emitidos, sob análise atualmente pela Gestora, conforme apresentado abaixo (“Pipeline Indicativo”). Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário, incluindo as incertezas do cenário econômico atual provenientes da crise da Covid-19. Assim sendo, as conclusões desse Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Valora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro



constantes deste Estudo de Viabilidade podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

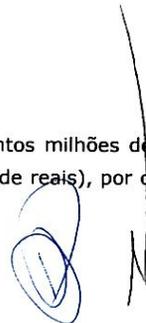
O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção "Fatores de Risco" constante no Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Valora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Valora.

QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo e no "PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DO VALORA CRI ÍNDICE DE INFLAÇÃO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII" ("Prospecto Definitivo", sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO

Volume da Oferta da 2ª Emissão de Cotas: até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), com a possibilidade de acréscimo de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), por conta da



2

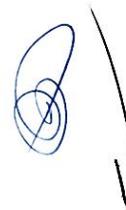
eventual distribuição das Cotas Adicionais. Será admitida a Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Administradora.

Patrimônio Líquido do Fundo em 29/05/2020: R\$71.373.072,32
R\$95,67 por cota

Taxa de Administração: A Taxa de Administração será composta de: (a) até 1,00% (um por cento) ao ano, calculada sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimento Imobiliários da B3 ("IFIX"); ou (ii) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, nos demais casos, observado o valor mínimo mensal de R\$20.000,00 (vinte mil reais), no 1º (primeiro) ano de funcionamento do FUNDO, contado da data de início do seu funcionamento, e de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) a partir do 2º (segundo) ano do Fundo, contado da data de início do seu funcionamento, atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) caso o Fundo seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, pela escrituração das cotas do Fundo, a Administradora fará jus a uma remuneração equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento), a incidir sobre a mesma base de cálculo da taxa de administração, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais nos 12 (doze) primeiros meses e a partir do 13º (décimo terceiro mês), o mínimo será de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M, contado da data de início de funcionamento do Fundo, referente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago a terceiros.

Taxa de Performance: Será devida à Gestora uma taxa de performance ("Taxa de Performance") a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo a Gestora. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} \cdot Vb)]$$



3

Va = rendimento efetivamente distribuído aos Cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Índice de Correção – abaixo definido), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_{N}^{M} \text{Rendimento mês} \cdot \text{Índice de Correção (M)}$$

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Índice de Correção: Variação do Benchmark = IPCA + X, sendo o "X":

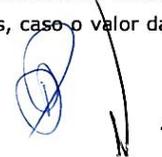
- X =
- Caso a Média IMAB5 (abaixo definida) seja igual ou menor a 4% ao ano, X = Média IMAB5 + 1% ao ano (soma aritmética)
 - Caso a Média IMAB5 seja um número entre 4% e 5% ao ano, X = 5% ao ano
 - Caso a Média IMAB5 seja maior ou igual a 5% ao ano, X = Média IMAB5

Média IMAB5 = a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), expresso em percentual ao ano, divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). A Média IMAB5 que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, a Média IMAB5 será calculada para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral.

Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo pelos investidores deduzido eventuais amortizações de cotas, consideradas pro rata temporis no período de apuração.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da



cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

INDICADORES ECONÔMICOS

As premissas para CDI, IPCA e IGPM foram extraídas do relatório Focus do Banco Central do Brasil de 29 de maio de 2020. Essas expectativas de mercado foram utilizadas para os primeiros 12 (doze) meses de funcionamento do Fundo. A partir do 2º (segundo) ano de funcionamento do Fundo, assumiu-se que os indicadores IPCA e IGPM seriam constantes, equivalentes aos mesmos indicadores acumulados no primeiro ano. No caso da projeção do CDI foi utilizada a premissa base extraída do mesmo relatório Focus.

Os indicadores de índice de inflação, IPCA e IGPM, são apresentados com defasagem de 2 meses (M-2), visto que a vasta maioria dos CRI da carteira atual do Fundo, além aqueles constantes do Pipeline Indicativo, possuem sua remuneração vinculada a índices de inflação referentes a 2 meses anteriores, ou seja, a remuneração de um determinado CRI no mês de maio de 2020 utiliza como base a variação do IPCA ou IGPM referente ao mês de março de 2020.

| Indicadores Econômicos | mês 1 | mês 2 | mês 3 | mês 4 | mês 5 | mês 6 | mês 7 | mês 8 | mês 9 | mês 10 | mês 11 | mês 12 | ANO 1 | ANOS 2-5 |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|----------|
| | ago-20 | set-20 | out-20 | nov-20 | dez-20 | jan-21 | fev-21 | mar-21 | abr-21 | mai-21 | jun-21 | jul-21 | | |
| CDI | 0,18% | 0,18% | 0,18% | 0,18% | 0,18% | 0,18% | 0,18% | 0,18% | 0,18% | 0,18% | 0,18% | 0,18% | 2,15% | 3,00% |
| IPCA (M-2) | 0,04% | 0,25% | 0,19% | 0,21% | 0,30% | 0,26% | 0,43% | 0,36% | 0,35% | 0,25% | 0,30% | 0,24% | 3,23% | 3,23% |
| IGPM (M-2) | 0,28% | 0,25% | 0,29% | 0,30% | 0,34% | 0,36% | 0,40% | 0,39% | 0,35% | 0,31% | 0,30% | 0,30% | 3,94% | 3,94% |

RECEITAS

As receitas do Fundo virão primordialmente das receitas de juros e correção monetária dos Ativos-Alvo constantes tanto da carteira atual do Fundo apresentada abaixo, bem como do investimento em futuros ativos. A modelagem assume que os investimentos dos recursos provenientes da 2ª Emissão de Cotas em Ativos-Alvo serão concluídos nos primeiros 6 (seis) meses contados a partir da 2ª Emissão de Cotas, conforme alocação estimada na tabela de "Pipeline Indicativo" apresentada abaixo. A Gestora fará seus melhores esforços para que a composição futura da carteira do Fundo esteja em linha com o apresentado abaixo.

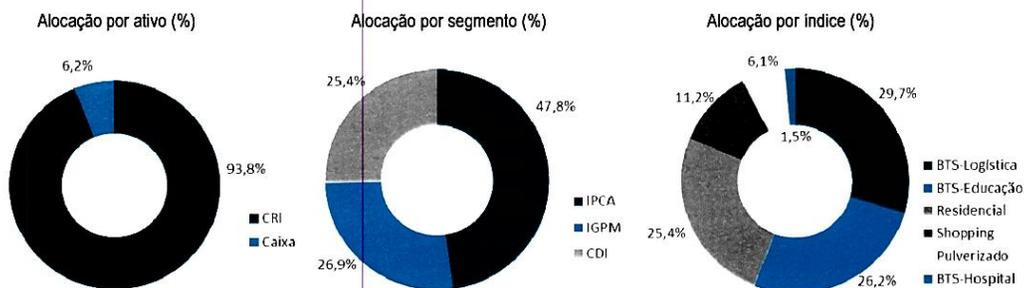
Além dos investimentos em Ativos-Alvo, a Gestora buscará aplicar o caixa excedente do Fundo,

5

em Cotas de outros FIIs, LCIs com rentabilidade ao redor de 90% do CDI e títulos do Governo Federal com rentabilidade bruta próxima a 100% do CDI. A política de investimentos da Gestora busca minimizar ao máximo o excedente de caixa do Fundo, visto que a vasta maioria dos Ativos-Alvo que serão investidos deverão pagar juros (e potencialmente amortização) mensalmente, gerando fluxo de caixa suficiente para arcar com todas as despesas do Fundo, além de possibilitar distribuições mensais de dividendos aos Cotistas.

Carteira do Fundo em 29/05/2020

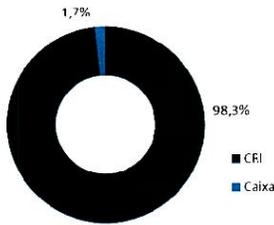
| Ativo | Emissor | Código Ativo | Segmento | Valor (R\$) | % PL | Indexador | Cupom | Vencimento |
|---------------------------|-----------|--------------|---------------|----------------------|----------------|-----------|--------|------------|
| CRI Ser Educacional 284S | True Sec | 19L0932719 | BTS-Educação | 9.956.889,80 | 13,95% | IGPM + | 8,00% | 08/01/2031 |
| CRI JSL Ribeira 261S | RB Sec | 20A0977906 | BTS-Logística | 9.932.704,02 | 13,92% | IPCA + | 6,00% | 25/01/2035 |
| CRI JSL Ribeira 268S | RB Sec | 20A0978038 | BTS-Logística | 9.932.704,02 | 13,92% | IPCA + | 6,00% | 25/01/2035 |
| CRI SER Educacional 283S | True Sec | 19L0932372 | BTS-Educação | 7.571.954,57 | 10,61% | IGPM + | 8,00% | 08/01/2031 |
| CRI São Gonçalo | Isec Sec | 19L0928585 | Shopping | 7.496.588,82 | 10,50% | IPCA + | 5,06% | 15/12/2034 |
| CRI Nova Barueri | Habitasec | 20E0822500 | Residencial | 6.001.842,61 | 8,41% | CDI + | 5,00% | 29/04/2024 |
| CRI Alfa Realty | Provincia | 20D0892140 | Residencial | 6.001.842,59 | 8,41% | CDI + | 5,00% | 29/04/2025 |
| CRI Dona Carolina | Provincia | 20D0064565 | Residencial | 5.001.723,63 | 7,01% | CDI + | 6,00% | 29/09/2025 |
| CRI GTR Senior | Fortesec | 19D0516262 | Pulverizado | 2.141.890,73 | 3,00% | IPCA + | 11,00% | 20/04/2024 |
| CRI GTR Mezanino | Fortesec | 19D0516265 | Pulverizado | 1.465.356,28 | 2,05% | IPCA + | 16,00% | 20/04/2024 |
| CRI Rede D'Or | RB Sec | 17H0164854 | BTS-Hospital | 1.017.016,57 | 1,42% | IPCA + | 6,35% | 06/11/2027 |
| CRI Buniti | True Sec | 18H0860172 | Pulverizado | 464.064,25 | 0,65% | IGPM + | 9,50% | 24/05/2023 |
| Caixa Líquido | | | | 4.388.494,43 | 6,15% | | | |
| Patrimônio Líquido | | | | 71.373.072,32 | 100,00% | | | |



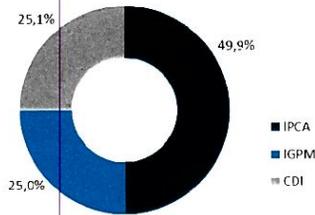
O Fundo fez algumas transações de CRI no início do mês de junho, aumentando a posição total de Ativos-Alvo para o equivalente a 98,3% do total de ativos do Fundo. Segue abaixo, a atualização das alocações da carteira do Fundo por ativo, segmento e índice.

Atualização da carteira do Fundo (02/06/2020)

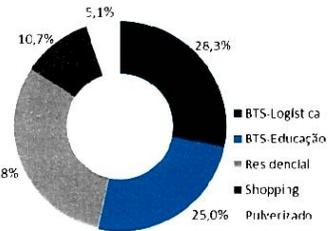
Alocação por ativo (%)



Alocação por segmento (%)



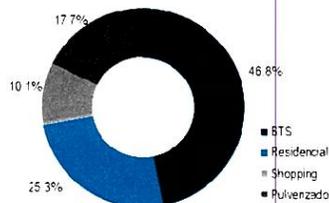
Alocação por índice (%)



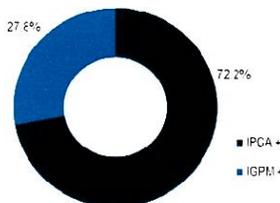
PIPELINE INDICATIVO

| Ativo | Volume (R\$mil) | Indexador | Spread | Prazo (meses) | Risco | PMT | Mês de Alocação |
|-------|-----------------|-----------|--------|---------------|-------------|--------|-----------------|
| 1 | 10.000 | IPCA + | 6,00% | 180 | BTS | mensal | 1 |
| 2 | 10.000 | IPCA + | 6,00% | 180 | BTS | mensal | 1 |
| 3 | 3.000 | IPCA + | 10,00% | 60 | residencial | mensal | 1 |
| 4 | 10.000 | IPCA + | 5,06% | 72 | shopping | mensal | 1 |
| 5 | 10.000 | IPCA + | 11,00% | 60 | residencial | mensal | 1 |
| 6 | 8.000 | IPCA + | 10,00% | 60 | residencial | mensal | 1 |
| 7 | 14.000 | IPCA + | 9,00% | 60 | residencial | mensal | 1 |
| 8 | 15.000 | IPCA + | 9,00% | 60 | residencial | mensal | 1 |
| 9 | 12.000 | IGPM + | 11,00% | 72 | pulverizado | mensal | 2 |
| 10 | 12.000 | IGPM + | 10,00% | 72 | pulverizado | mensal | 2 |
| 11 | 16.000 | IPCA + | 7,50% | 150 | BTS | mensal | 2 |
| 12 | 20.000 | IGPM + | 8,00% | 120 | BTS | mensal | 3 |
| 13 | 16.500 | IPCA + | 8,00% | 120 | BTS | mensal | 4 |
| 14 | 10.000 | IPCA + | 9,00% | 120 | shopping | mensal | 5 |
| 15 | 20.000 | IPCA + | 7,50% | 150 | BTS | mensal | 6 |
| 16 | 11.000 | IGPM + | 11,00% | 72 | pulverizado | mensal | 6 |

Alocação por segmento (%)



Alocação por índice (%)



[Handwritten signature]
7

DESPESAS

As despesas referentes à 2ª Emissão de Cotas estão estimadas em aproximadamente xx% (xxx por cento) do Volume da Oferta, estando inclusas todas as despesas referentes a taxas de estruturação, distribuição e colocação, honorários advocatícios, taxas de registro junto à CVM e à B3, além de todos os outros custos referentes a ofertas públicas.

Em relação as despesas recorrentes, as mesmas estão especificadas no prospecto do Fundo e estão estimadas em R\$ 248.906,00 (duzentos e quarenta e oito mil, novecentos e seis reais) mensais, incluindo a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão (excluindo a Taxa de Performance) e a Taxa de Escrituração, bem como despesas com o auditor independente, além das taxas referentes à CVM, B3 e Anbima.

RESULTADOS PROJETADOS

Segue abaixo resumo da projeção de resultados anuais do Fundo.

| (valores em R\$) | Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 | Ano 5 |
|-----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Patrimônio Líquido | 271.533.492 | 271.533.492 | 271.533.492 | 271.533.492 | 271.533.492 |
| CRI | 267.003.492 | 267.003.492 | 267.003.492 | 267.003.492 | 267.003.492 |
| Ativos de Liquidez | 4.530.000 | 4.530.000 | 4.530.000 | 4.530.000 | 4.530.000 |
| Receitas | 28.584.996 | 31.626.590 | 31.626.590 | 31.626.590 | 31.626.590 |
| Custos e Despesas | (4.392.387) | (5.000.706) | (5.000.706) | (5.000.706) | (5.000.706) |
| Resultado Líquido FII | 24.192.609 | 26.625.884 | 26.625.884 | 26.625.884 | 26.625.884 |
| Distribuição | 24.192.609 | 26.625.884 | 26.625.884 | 26.625.884 | 26.625.884 |
| # cotas | 2.836.312 | 2.836.312 | 2.836.312 | 2.836.312 | 2.836.312 |
| Distribuição/cota | 8,53 | 9,39 | 9,39 | 9,39 | 9,39 |

A PROJEÇÃO DE RESULTADOS ANUAIS DO FUNDO INDICADA ACIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE E DA PROJEÇÃO DE RESULTADOS ANUAIS DO FUNDO ACIMA APRESENTADA, OS QUAIS SÃO EMBASADOS EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA (COMO NA PROJEÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DA CARTEIRA DO FUNDO

ACIMA). ESTES DADOS, INCLUSIVE OS DA TABELA ACIMA, PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

São Paulo, 04 de junho de 2020.

VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.



Nome:
Cargo: **Daniel Pegorini**
Administrador



Nome:
Cargo: **Alessandro Vedrossi**
Administrador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

- Informe Anual do Fundo – Anexo 39 V da Instrução CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

| | | | |
|---|--|--|--|
| Nome do Fundo: | VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII | CNPJ do Fundo: | 34.197.811/0001-46 |
| Data de Funcionamento: | 17/03/2020 | Público Alvo: | Investidores em Geral |
| Código ISIN: | BRVGIPCTF002 | Quantidade de cotas emitidas: | 746.011,00 |
| Fundo Exclusivo? | Não | Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar? | Não |
| Classificação autorregulação: | Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa | Prazo de Duração: | Indeterminado |
| Data do Prazo de Duração: | | Encerramento do exercício social: | Junho |
| Mercado de negociação das cotas: | Bolsa | Entidade administradora de mercado organizado: | BM&FBOVESPA |
| Nome do Administrador: | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM | CNPJ do Administrador: | 59.281.253/0001-23 |
| Endereço: | Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040 | Telefones: | (11) 3383-3441 |
| Site: | www.btgpactual.com | E-mail: | sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com |
| Competência: | 05/2020 | | |

| 1. | Prestadores de serviços | CNPJ | Endereço | Telefone |
|-----|---|--------------------|--|----------------------------|
| 1.1 | Gestor: VALORA GESTAO DE INVESTIMENTOS LTDA | 07..55.9/89/0-00 | Rua Iguatemi 448 Conj 1301 - São Paulo/SP | (11) 3016-0929 |
| 1.2 | Custodiante: | ../- | | |
| 1.3 | Auditor Independente: KPMG AUDITORES INDEPENDENTES | 57..75.5.2/17/0-00 | Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos 105 - Vila São Francisco - São Paulo/SP | (11) 3736-1000 |
| 1.4 | Formador de Mercado: | ../- | | |
| 1.5 | Distribuidor de cotas: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM | 59..28.1.2/53/0-00 | Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte -Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro | (11) 3383-2000 |
| 1.6 | Consultor Especializado: n/a | n/.a./- | n/a | n/a |
| 1.7 | Empresa Especializada para administrar as locações: n/a | n/.a./- | n/a | n/a |
| 1.8 | Outros prestadores de serviços¹: | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 2. | Investimentos FII | | | |
| 2.1 | Descrição dos negócios realizados no período | | | |
| | Relação dos Ativos adquiridos no período | Objetivos | Montantes Investidos | Origem dos recursos |
| | CRI 18H0860172 | Lucro com a venda | 956.718,55 | Capital |
| | CRI 20D0892140 | Lucro com a venda | 6.000.000,00 | Capital |
| | CRI 20D0064565 | Lucro com a venda | 5.000.000,00 | Capital |
| | CRI 19D0516262 | Lucro com a venda | 2.254.391,04 | Capital |
| | CRI 19D0516265 | Lucro com a venda | 1.522.429,35 | Capital |
| | CRI 20E0822500 | Lucro com a venda | 6.000.000,00 | Capital |
| | CRI 19L0928585 | Lucro com a venda | 7.503.306,02 | Capital |
| | CRI 20A0977906 | Lucro com a venda | 10.045.304,15 | Capital |
| | CRI 20A0978038 | Lucro com a venda | 10.045.304,15 | Capital |
| | CRI 17H0164854 | Lucro com a venda | 1.033.286,86 | Capital |
| | CRI 19L0932372 | Lucro com a venda | 7.489.990,28 | Capital |

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/enviadosdocumentos/abrirEnviarDocumento>

1/4

| | | | | |
|-------------|---|--------------------|---|--|
| | CRI 19L0932719 | Lucro com a venda | 9.900.327,00 | Capital |
| | Kinea Rendimentos Imobiliários - FII | Lucro com a venda | 304.071,81 | Capital |
| 3. | Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: | | | |
| | O Fundo tem como objetivo continuar investindo em ativos com origem própria ou de terceiros que apresentem uma relação risco retorno favorável, de forma a manter uma carteira equilibrada e diversificada, sempre respeitando a política de investimentos prevista no Prospecto e no Regulamento do Fundo. | | | |
| 4. | Análise do administrador sobre: | | | |
| 4.1 | Resultado do fundo no exercício findo | | | |
| | Este fundo teve início em março de 2020. | | | |
| 4.2 | Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo | | | |
| | O mercado imobiliário tem sido influenciado pelo cenário macroeconômico de queda na taxa básica de juros, inflação sobre controle e recuperação lenta da economia. Foi observado uma maior demanda por crédito e uma pressão, ainda tímida, pela redução dos spreads. | | | |
| 4.3 | Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira | | | |
| | Espera-se que a recuperação econômica, ainda que lenta, seja mantida. Vislumbra-se que a demanda por crédito aumente no próximo período e que a pressão sobre os spreads se mantenha baixa. | | | |
| 5. | Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII: | | | |
| | Ver anexo no final do documento. Anexos | | | |
| 6. | Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII | | Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO) | Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período |
| | Relação de ativos imobiliários | Valor (R\$) | | |
| | CRI 18H0860172 | 464.064,25 | SIM | 5,17% |
| | CRI 20D0892140 | 6.001.842,59 | SIM | 1,44% |
| | CRI 20D0064565 | 5.001.723,62 | SIM | 2,89% |
| | CRI 19D0516262 | 2.141.890,73 | SIM | 1,94% |
| | CRI 19D0516265 | 1.465.356,28 | SIM | 2,76% |
| | CRI 20E0822500 | 6.001.842,61 | SIM | 2,24% |
| | CRI 19L0928585 | 7.496.588,82 | SIM | 1,06% |
| | CRI 20A0977906 | 9.932.704,02 | SIM | 1,11% |
| | CRI 20A0978038 | 9.932.704,02 | SIM | 1,11% |
| | CRI 17H0164854 | 1.017.016,57 | SIM | 1,04% |
| | CRI 19L0932372 | 7.571.954,57 | SIM | 1,09% |
| | CRI 19L0932719 | 9.956.889,80 | SIM | 2,89% |
| | Kinea Rendimentos Imobiliários - FII | 315.643,50 | SIM | 3,81% |
| 6.1 | Crítérios utilizados na referida avaliação | | | |
| | Método utilizado para CRI: taxa de negociação e Método para cotas de FII mercado: valor das cotas dos fundos divulgadas na B3. | | | |
| 7. | Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 8. | Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 9. | Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes: | | | |
| | n/a | | | |
| 10. | Assembleia Geral | | | |
| 10.1 | Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: | | | |
| | Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Os documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 e do Banco BTG Pactual conforme endereços abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual | | | |
| 10.2 | Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procauração. | | | |
| | Disponibilizamos aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com | | | |
| 10.3 | Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. | | | |
| | (i) O cotista é apto ao voto caso conste da base de cotistas na data da convocação da AGC. No dia da AGC, a qualidade de cotista é comprovada através de documento de identificação com foto (RG, RNE, CNH) para PF. No caso da PJ, é exigido (1) Cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procauração com firma reconhecida); (2) Documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) no caso de Fundos de Investimento é exigido (1) Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procauração); (2) Documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (d) caso o Cotista seja representado, o procurador deverá estar munido de procauração válida, com poderes específicos e firma reconhecida | | | |

| | | | |
|---|------------------------------------|---|--|
| <p>pelo cotista outorgante. Adotamos, ainda, o procedimento de verificar a Base de cotistas antes da assembleia buscando identificar possíveis cotistas impedidos de votar para que possamos informar caso estejam presentes na AGC. Adicionalmente, iniciamos questionando se algum cotista presente se considera conflitado. Ainda relacionado a plateia, caso exista um convidado de cotista ou outro presente apenas telespectador, solicitamos aos cotistas presentes autorização para que o mesmo assista a AGC. Previamente ainda, verificamos se o Fundo possui representantes de cotistas eleitos para que possamos identificá-los. (ii) Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais consultas são realizadas por meio do envio de uma carta consulta para toda a base de cotistas, na qual consta a exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação bem como documentos que devem ser anexados. Além disso, segue uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura. Estabelecemos um mínimo de 5 dias após o prazo final para apuração dos votos dos cotistas que postaram seus votos dentro do prazo mas que por algum motivo tenham demorado um pouco mais para chegar até a Administradora. (iii) Para AGCs não realizamos o operacional de participação à distância, uma vez que tais procedimentos ainda não estão previstos no regulamento do Fundo e as entidades nas quais as cotas do Fundo estão registradas ainda não disponibilizaram sistemas e operacionais para tanto. Caso o cliente deseje, pode fornecer procuração concedendo a um procurador, ou mesmo à Administradora, o direito de exercer seu voto em Assembleia presencial, sendo certo que de tal procuração pode constar expressa a declaração de voto do cotista (o que no caso de procurações à Administradora é mandatório).</p> | | | |
| 10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. | | | |
| Não realizamos assembleias por meio eletrônico para os fundos imobiliários dado que entendemos que não é do perfil de grande parte dos cotistas que acabariam prejudicados pelo modelo eletrônico | | | |
| 11. Remuneração do Administrador | | | |
| 11.1 Política de remuneração definida em regulamento: | | | |
| A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), dos dois o que for maior, acrescida ainda (b) do valor mencionado no Anexo I a este Regulamento, conforme os serviços prestados, e será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas ("Taxa de Administração"). § 1º - A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. § 2º - A ADMINISTRADORA pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração. | | | |
| Valor pago no ano de referência (R\$): | | % sobre o patrimônio contábil: | % sobre o patrimônio a valor de mercado: |
| 176.974,72 | | 0,25% | 0,00% |
| 12. Governança | | | |
| 12.1 Representante(s) de cotistas | | | |
| Não possui informação apresentada. | | | |
| 12.2 Diretor Responsável pelo FII | | | |
| Nome: | Allan Hadid | Idade: | 43 anos |
| Profissão: | Economista | CPF: | 071.913.047-66 |
| E-mail: | ol-reguladores@btgpactual.com | Formação acadêmica: | Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997. |
| Quantidade de cotas detidas do FII: | 0,00 | Quantidade de cotas do FII compradas no período: | 0,00 |
| Quantidade de cotas do FII vendidas no período: | 0,00 | Data de início na função: | 29/09/2016 |
| Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos | | | |
| Nome da Empresa | Período | Cargo e funções inerentes ao cargo | Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram |
| Banco BTG Pactual S.A | De julho de 2014 até hoje | Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management | Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management. |
| BRZ Investimentos | De junho de 2011 até junho de 2014 | CEO (Chief Executive Officer) | Atuou na área de gestão de recursos |
| Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos | | | |
| Evento | | Descrição | |
| Qualquer condenação criminal | | Não há | |
| Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas | | Não há | |

| 13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido. | | | | | |
|--|---|---------------------|---|-----------------------------------|---|
| Faixas de Pulverização | Nº de cotistas | Nº de cotas detidas | % de cotas detido em relação ao total emitido | % detido por PF | % detido por PJ |
| Até 5% das cotas | 1.095,00 | 445.373,00 | 59,70% | 48,35% | 11,35% |
| Acima de 5% até 10% | 2,00 | 100.000,00 | 13,40% | 6,70% | 6,70% |
| Acima de 10% até 15% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 15% até 20% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 20% até 30% | 1,00 | 200.638,00 | 26,89% | 0,00% | 26,89% |
| Acima de 30% até 40% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 40% até 50% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 50% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008 | | | | | |
| Ativo negociado | Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação) | Data da transação | Valor envolvido | Data da assembleia de autorização | Contraparte |
| BTGP TESOIRO SELIC FI RF REF DI | aquisição | 14/05/2020 | 1.191,75 | 30/04/2020 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| BTGP TESOIRO SELIC FI RF REF DI | aquisição | 15/05/2020 | 30.936,06 | 30/04/2020 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| BTGP TESOIRO SELIC FI RF REF DI | aquisição | 19/05/2020 | 4.292.695,68 | 30/04/2020 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| BTGP TESOIRO SELIC FI RF REF DI | aquisição | 20/05/2020 | 103.679,42 | 30/04/2020 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| BTGP TESOIRO SELIC FI RF REF DI | aquisição | 22/05/2020 | 12.024,90 | 30/04/2020 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| BTGP TESOIRO SELIC FI RF REF DI | aquisição | 25/05/2020 | 168.006,24 | 30/04/2020 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| BTGP TESOIRO SELIC FI RF REF DI | aquisição | 27/05/2020 | 100,00 | 30/04/2020 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| BTGP TESOIRO SELIC FI RF REF DI | alienação | 22/05/2020 | 1.348,60 | 30/04/2020 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| BTGP TESOIRO SELIC FI RF REF DI | alienação | 27/05/2020 | 4.531,76 | 30/04/2020 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| BTGP TESOIRO SELIC FI RF REF DI | alienação | 29/05/2020 | 572,12 | 30/04/2020 | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM |
| 15. Política de divulgação de informações | | | | | |
| 15.1 | <p>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</p> <p>De acordo com o previsto na IN CVM 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos de vacância que possam representar 5% ou mais da Receita do Fundo na data da divulgação. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com nossa política. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos/fundos.html https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual</p> | | | | |
| 15.2 | <p>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</p> <p>https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual</p> | | | | |
| 15.3 | <p>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</p> <p>https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual</p> | | | | |
| 15.4 | <p>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</p> <p>Bruno Duque Horta Nogueira</p> | | | | |
| 16. | <p>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</p> <p>Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.</p> | | | | |

Nota

| | |
|----|---|
| 1. | A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII |
|----|---|