



PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA QUINTA EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DO
VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/ME nº 29.852.732/0001-91

No montante de, inicialmente, até
R\$ 250.000.083,30
(duzentos e cinquenta milhões e oitenta e três reais e trinta centavos)

Registro CVM/SRE/RFI/2022/009, em 16 de fevereiro de 2022.
Código ISIN das Cotas: BRVGIRCTF008
Código de Negociação das Cotas na B3: VGIR11
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 GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Iguatemi, nº 448, conjunto 1.301, CEP 01451-010, São Paulo - SP

O VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob nº 29.852.732/0001-91 ("Fundo"), administrado pela administradora 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 do Rio de Janeiro, 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" ou "BTG") está realizando uma oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 2.553.627 (dois milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, seiscentos e vinte e sete) novas cotas, em classe e série únicas, da quinta emissão do Fundo ("Novas Cotas", e "Quinta Emissão", respectivamente), sem considerar as Cotas Adicionais (conforme termos abaixo definidos), nominativas, escriturais, todas com valor nominal unitário de R\$ 97,90 (noventa e sete reais e noventa centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, conforme adiante definida ("Preço de Emissão"), na data da integralização de Novas Cotas, com base no valor patrimonial das Cotas em 31 de dezembro de 2021, nos termos do item 8.2 (j) do regulamento do Fundo, perfazendo a Oferta o montante total de inicialmente até R\$ 250.000.083,30 (duzentos e cinquenta milhões e oitenta e três reais e trinta centavos) ("Montante Inicial da Oferta"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e sem considerar as Cotas Adicionais. No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas, inclusive aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto), deverão pagar uma taxa correspondente a R\$ 1,30 (um real e trinta centavos) por Nova Cota. Dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$ 99,20 (noventa e nove reais e vinte centavos) ("Preço de Subscrição") aos respectivos subscritores perante o Fundo, inicialmente, R\$ 253.319.798,40 (duzentos e cinquenta e três milhões, trezentos e dezesseis mil, seiscentos e noventa e oito reais e quarenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária.

A Oferta será realizada 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 de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 448, conjunto 1.301, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.759.980/0001-17, 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 "Valor"), que realizará a gestão da carteira do Fundo de FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA.

Todos e qualquer(s) investidor(es) (conforme definido abaixo) deverá(ão) subscrever(em) e integralizar(em), no máximo, 250.000.083,30 (duzentos e cinquenta milhões e oitenta e três mil, seiscentos e vinte e sete) novas cotas, equivalente ao montante de R\$ 25.062.400 (vinte e cinco milhões e seiscentos e vinte e sete reais e cinquenta centavos) ("Investimento Mínimo por Investidor" ou "Aplicação Mínima Inicial"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, salvo se (i) no final do Período de Subscrição (conforme adiante definido) restar um saldo de Novas Cotas 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 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 realocadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável às Cotas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido). Não há valor máximo de aplicação por investidor em Novas Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os detentores de Cotas do Fundo.

Haverá Procedimento de Alocução (conforme definido neste Prospecto) no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e a divulgação do Prospecto Definitivo e do Ato de Início, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas (conforme adiante definido) da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais (conforme definidos neste Prospecto), sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo por Investidor) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocução, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência (conforme definidos neste Prospecto). **NÃO SERÁ ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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 113 DESTES PROSPECTO.**

Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada pela Oferta taxa de ingresso ou de saída dos Investidores (inclusive os Cotistas que exerçerem o Direito de Preferência ou terceiroscessionários do Direito de Preferência) das Novas Cotas objeto da Oferta.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 ("Distribuição Parcial"), desde que atingido o montante mínimo da Oferta, correspondente a 102.146 (cento e dois mil, cento e quarenta e seis) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 10.000.093,40 (dez milhões e noventa e três reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Taxa Mínima de Diferença"). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que as Novas Cotas que não foram colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Administradora. As Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definidas) 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 (conforme abaixo definido), os Investidores e os Cotistas, inclusive no exercício do Direito de Preferência, podem, no ato da colocação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item (b), o Investidor e o Cotista, inclusive no exercício do Direito de Preferência, deverá indicar, no momento de colocação da Oferta, se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas, ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas inicialmente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente distribuídas e, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do investidor, Cotas ou terceirocessionário do Direito de Preferência, em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do pedido de subscrição, conforme o caso. Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL VER ITEM "DISTRIBUIÇÃO PARCIAL" NA PÁGINA 52 DESTES PROSPECTO.**

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição Primária de Novas Cotas, 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, TÍTULOS 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 Riofó de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-022, 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 Novas Cotas 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 (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" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta").

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 302.725 (quinhentos e dois mil, seiscentos e vinte e cinco) novas Cotas adicionais, ou seja, em até R\$ 49.999.977,50 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e sete reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente destinadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Cotas Adicionais"), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Quinta Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais serão, caso emitidas, destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decurso da Oferta e, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta. Não haverá oferta de lote suplementar de cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.

Poderão adquirir Novas Cotas do Fundo os Investidores Institucionais (conforme abaixo definido) e Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido), que aceitem os riscos inerentes ao investimento, desde que a aquisição de Novas Cotas 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 nos Atos de Aprovação da Oferta (conforme definido abaixo), será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 1,33% (um inteiro trinta e três centésimos por cento) sobre o valor unitário da Nova Cota, equivalente a R\$ 1,30 (um real e trinta centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), a qual será utilizada para pagamento de todos os custos da Oferta, exceto pela Comissão de Distribuição 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, inclusive da Distribuição devida ao Coordenador Líder, serão de responsabilidade do Fundo. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

OFERTA	PREÇO DE EMISSÃO (R\$)**	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R\$)***	TOTAL (R\$)****
Por Nova Cota da 5ª Emissão	97,90	1,30	99,20
Volume Total**	250.000.083,30	1,30	R\$253.319.798,40

** Sem considerar as Cotas Adicionais e a possibilidade de distribuição parcial.

*** O valor do Preço de Emissão das Novas Cotas, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária.

**** O valor em reais da Taxa de Distribuição Primária.

***** O montante em reais da Taxa de Distribuição Primária eventualmente excedente para o pagamento das comissões será incorporado ao patrimônio do Fundo.

O Fundo foi constituído por meio do Instrumento Particular de Constituição do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII, formalizado em 2 de março de 2018, o qual foi registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1904457 em 2 de março de 2018, conforme alterado pelo (i) Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII, datado de 15 de março de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1904924 em 15 de março de 2018; (ii) Instrumento Particular de 2ª (Segunda) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII, datado de 8 de maio de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1905761 em 8 de maio de 2018; (iii) Instrumento Particular de 3ª (Terceira) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII, datado de 9 de maio de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1905762 em 9 de maio de 2018; (iv) Instrumento Particular de 4ª (Quarta) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII, datado de 10 de maio de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1905681 em 10 de maio de 2018; (v) Instrumento Particular de 5ª (Quinta) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII, datado de 7 de junho de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1905768 em 7 de junho de 2018; e (vi) Instrumento Particular de 6ª (Sexta) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII, datado de 27 de dezembro de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1915648 em 28 de dezembro de 2018, que aprovou a versão vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento"). O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pelo RII 8.695, de 25 de junho de 1993, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Os cotistas do Fundo aprovaram, dentre outras matérias, por meio de assembleia geral ordinária realizada em 15 de abril de 2021, suspensa e reaberta em 19 de abril de 2021 exclusivamente para apuração dos votos, cuja ata foi registrada junto ao 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1948575, em 31 de janeiro de 2022 ("Assembleia de Aprovação"), conforme termos e condições ratificados em ato próprio da Administradora realizado em 02 de fevereiro de 2022, registrado junto ao 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1948638, em 02 de fevereiro de 2022 ("Ato da Administração"), em conjunto com a Assembleia de Aprovação, os "Ato de Aprovação da Oferta" e o Preço de Emissão (conforme abaixo definido), os termos e condições da Quinta Emissão e o Ofício e o Direito de Preferência das Cotas (conforme abaixo definido).

Este Prospecto Definitivo de Oferta Pública Primária de Cotas de Quinta Emissão, em Série Única, do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto") contém as informações relevantes, necessárias ao conhecimento pelos Investidores, relativas à Oferta, às Novas Cotas, aos valores, às 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" na página 81 e deste Prospecto.

A OFERTA FOI APROVADA E REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2022/009, EM 16 DE FEVEREIRO DE 2022. ADICIONALMENTE, O FUNDO FOI REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS", CONFORME VIGENTE.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLuíDO NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS NOVAS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

QUALQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER ORTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO. OS ATOS QUE CARACTERIZEM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E O ADMINISTRADOR, ENTRE O FUNDO E A GESTORA, ENTRE O FUNDO E OS COTISTAS DETENTORES DE MAIS DE 10% (DEZ POR CENTO) DAS COTAS DO FUNDO E OS (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 E DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM 472. A OCORRÊNCIA DE TAIS SITUAÇÕES PODERÁ CARACTERIZAR SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES EFETIVO OU POTENCIAL. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 109 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

NÃO SERÁ ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR, AJINDA QUE A ADMINISTRADORA E A GESTORA MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 97 A 114.

O FUNDO POSSUI TAXA DE PERFORMANCE A SER DEVIDA E APURADA NOS TERMOS DE SEU REGULAMENTO E CONFORME DESCRITO NA SEÇÃO "SUMÁRIO DO FUNDO" DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, NA PÁGINA 81.

A RENTABILIDADE ALVO DO FUNDO NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO/RESGATE DE SUAS NOVAS COTAS, SERÁ O MAIS BENEFÍCIO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE ITEM "REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO" NAS PÁGINAS 115 A 117 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

O FUNDO NÃO CONTRA NENHUMA GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTRARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODER RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO EM CONFORMANÇA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DOS TÍTULOS DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO DEFINITIVO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS.

TODOS OS INVESTIDORES, AO INGRESSAR NO FUNDO COMO COTISTA, DEVERÁ ATENÇÃO, POR MEIO DE TERMO DE ADESAO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEM ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE PERFORMANCE E DA TAXA DE GESTÃO DEVIDAS PELO FUNDO, BEM COMO SUA RESPECTIVA FORMA DE APURAÇÃO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LIQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO. A DESCRIÇÃO DA TAXA DE PERFORMANCE E DA TAXA DE GESTÃO E SUAS RESPECTIVAS FORMAS DE APURAÇÃO ESTÃO DESCRITAS NAS PÁGINAS 82 E 83, DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AJINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	1
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO	17
SUMÁRIO DA OFERTA	19
TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....	41
I. A Oferta	41
Público-Alvo	41
Procedimento da Oferta	41
Plano de Distribuição.....	41
Oferta Não Institucional.....	44
Critério De Colocação da Oferta Não Institucional	46
Oferta Institucional	47
Critério de Colocação da Oferta Institucional	48
Direito de Preferência.....	48
Procedimento de Alocação	50
Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	50
Alocação e Liquidação	51
Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada	52
Valor Mínimo de Aplicação em Novas Cotas do Fundo	53
Prazo de Colocação	54
Forma de Subscrição e Integralização	54
Inadequação de Investimento	54
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta	55
Regime de Distribuição das Novas Cotas do Fundo.....	56
Formador de Mercado	56
Procuração de Conflito de Interesses.....	57
Consulta Formal 2022	59
Consulta Formal de Conflito de Interesses	60
Contrato de Distribuição	61
Remuneração de Coordenação e Colocação	64
Taxa de Distribuição Primária	64
Instituições Participantes da Oferta	65
Violações de Normas de Conduta	65
Destinação dos Recursos	65
Da Política de Divulgação de Informações da Oferta e do Fundo	67
Cronograma Indicativo da Oferta	69
Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Novas Cotas do Fundo	70
Estudo de Viabilidade	71
Outras Informações	71
Informações Periódicas do Fundo.....	72
Declarações da Administradora e do Coordenador Líder.....	72
Demonstrações Financeiras do Fundo	73
Regulamento.....	73
Histórico de Cotações e Rentabilidade	74
Posição patrimonial do Fundo antes da Oferta	75
Posição patrimonial do Fundo após a Oferta	75
Composição da Carteira do Fundo, Número de Cotistas e Liquidez Média Diária.....	75
Emissões Anteriores de Cotas do Fundo.....	76

Classificação de Risco.....	77
Outras informações.....	77
IDENTIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES INTEGRANTES DA OFERTA	79
SUMÁRIO DO FUNDO	81
I. Base Legal e Prazo de Duração.....	81
Público-Alvo	81
Objetivo e Política de Investimentos do Fundo.....	81
Taxa de Administração	82
Remuneração da Administradora	82
Remuneração da Gestora.....	82
Remuneração do Escriturador.....	83
Taxa de Performance	83
Taxa de Saída	83
Reservas de Contingência	83
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas	83
Representante dos Cotistas	83
Gestora	84
Substituição da Administradora e/ou da Gestora.....	84
Política de Distribuição de Resultados.....	84
Despesas e Encargos do Fundo.....	85
Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas	85
Perfil da Administradora	85
Perfil da Gestora	86
Governança	86
Estratégia e Gestão das Operações Imobiliárias	89
Processo de Gestão.....	89
Histórico do Fundo.....	90
Principais Fatores de Risco Relacionado ao Fundo	92
<i>Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo.....</i>	<i>93</i>
<i>Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo</i>	<i>93</i>
<i>Risco de Potencial Conflito de Interesses</i>	<i>93</i>
<i>Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora</i> <i>e pela Administradora</i>	<i>94</i>
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES	95
I. Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder	95
Relacionamento entre a Administradora e a Gestora	95
Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante.....	95
Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder	95
Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante	96
Relacionamento dos Ativos com a Gestora	96
Relacionamento dos Ativos com a Administradora.....	96
Relacionamento entre o Custodiante e o Coordenador Líder	96
Potenciais Conflitos de Interesse	96
FATORES DE RISCO	97
Risco de mercado	97
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	98
Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo	98
Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo	98
Risco de liquidez das Cotas	99

Risco de liquidez da carteira do Fundo	99
Riscos relacionados às condições econômicas e políticas no Brasil poderão ter um efeito adverso nos negócios do Fundo	99
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças	100
Riscos relacionados à inflação e medidas governamentais para contê-la	100
Riscos relacionados à variação cambial.....	100
Riscos de alteração nos mercados de outros países	101
Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária (risco tributário)	101
Riscos relacionados ao investimento em cotas de FIIs	101
Risco regulatório.....	102
Risco jurídico	102
Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo.....	102
Risco das Contingências Ambientais	102
Riscos de alteração da legislação aplicável aos FIIs e seus Cotistas	102
Risco operacional.....	103
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários	103
Risco do setor imobiliário	103
Risco de desapropriação e de sinistro	103
Risco de desvalorização dos imóveis	104
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras.....	104
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRIs	104
Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRIs.....	105
Riscos Relacionados ao Fundo	105
Risco do investimento nos Ativos de Liquidez	105
Riscos atrelados ao investimento no Fundo	105
Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos em caso de liquidação do Fundo	105
Risco da morosidade da justiça brasileira.....	106
Risco proveniente do uso de derivativos	106
Risco de decisões judiciais desfavoráveis	106
Risco relativo a novas emissões de Cotas	106
Risco de desempenho passado	106
Riscos de concentração da carteira	107
Risco da marcação a mercado	107
Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atreladas aos CRIs.....	107
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário.....	107
Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta.....	108
A importância da Gestora	108
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento	108
Risco de Potencial Conflito de Interesses	108
Risco de não colocação do Montante Mínimo da Oferta	109
Risco de Distribuição Parcial das Cotas do Fundo	109
<i>Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta</i>	<i>109</i>
Risco de desligamento do Participante Especial.....	110
Risco de falha de liquidação pelos Investidores.....	110
Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos	110

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH	110
Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização	
Extraordinária dos Ativos	111
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo	111
Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimentos	111
Riscos de despesas extraordinárias	111
Risco de impacto negativo no fluxo projetado e na taxa de retorno do Fundo em caso de distribuição parcial.	111
Risco de alteração do Regulamento do Fundo.	111
Risco relativo à não substituição da Administradora	111
Risco de governança	112
O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios.....	112
O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias.	112
Risco de concentração de propriedade das Cotas	112
Risco de diluição imediata no valor dos investimentos dos Cotistas	112
Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária...	113
Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	113
Riscos de oferta pública voluntária de aquisição das Cotas do Fundo (OPAC) ..	113
Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta	113
Outros Riscos	114
Risco referente ao Estudo de Viabilidade.....	114
Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções	114
Risco da Ausência de Classificação de Risco	114
Demais riscos.....	114
TRIBUTAÇÃO	115
I. Tributação Aplicável ao Fundo	115
Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo	115
<i>Investidores Locais</i>	115
<i>Investidores Não-Residentes</i>	116
<i>IOF/Títulos</i>	116
<i>IOF/Câmbio</i>	117
Responsabilidade Tributária	117
ANEXOS	119
ANEXO I Assembleia de Aprovação.....	121
ANEXO II Ato da Administradora	127
ANEXO III Regulamento vigente do Fundo.....	137
ANEXO IV Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400	187
ANEXO V Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400	191
ANEXO VI Informe Anual do Fundo Anexo 39 V da Instrução CVM nº 472	195
ANEXO VII Estudo de Viabilidade	201
ANEXO VIII Procuração de Conflito de Interesses	221
ANEXO IX Manual de Exercício de Voto	231

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 do Rio de Janeiro, 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.
"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 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 de Aprovação"	é a assembleia geral extraordinária realizada em 16 de abril de 2021, suspensa e retomada em 19 de abril de 2021 exclusivamente para apuração dos votos, cuja ata foi registrada junto ao 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1948575, em 31 de janeiro de 2022, por meio da qual foram deliberados e aprovados, dentre outros, os termos e condições da Oferta e o Direito de Preferência dos Cotistas.
"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 CRIs.
"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 de sua aquisição, classificação de risco (<i>rating</i>), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela <i>Standard&Poors</i> , <i>Fitch</i> ou <i>Moody's</i> ; (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.
"Atos de Aprovação da Oferta"	É a Assembleia de Aprovação e o Ato da Administradora, quando referidos em conjunto.
"Ato da Administradora"	é o ato próprio da Administradora realizado em 02 de fevereiro de 2022, registrado junto ao 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1948638, em 02 de fevereiro de 2022.
"Auditor Independente"	é a ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S. , sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, 8º andar, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.366.936/0001-25, empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.
"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.
"Brasil"	significa a República Federativa do Brasil.
"Carta-Convite"	significa a carta-convite enviada pelo Coordenador Líder aos Participantes Especiais a fim de convidá-los a aderir ao processo de distribuição das Novas Cotas.
"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.
"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 Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

"Comunicado de Resultado de 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 Novas Cotas 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.
"Condições Precedentes"	Condições precedentes para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição, conforme descritas no Contrato de Distribuição, as quais deverão ser atendidas anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM e mantidas até a Data de Liquidação da Oferta, quando as Condições Precedentes serão novamente verificadas pelo Coordenador Líder. As Condições Precedentes estão descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição - Condições Precedentes" na página 61 deste Prospecto Definitivo.
"Consulta Formal 2022"	A Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas convocada em 26 de janeiro de 2022, a ser realizada por meio de consulta formal atualmente em curso, nos termos do artigo 21 da Instrução CVM 472 e do artigo 17.9 do Regulamento, para deliberar sobre seguintes matérias: (i) alteração da denominação social do Fundo, com a consequente alteração do Regulamento para prever a nova denominação; (ii) alteração do artigo 14.2.1. do Regulamento, ajustando o prazo de pagamento da Taxa de Performance; (iii) alteração do artigo 10.1.1. do Regulamento, ajustando o prazo de pagamento do resultado não distribuído como antecipação; e (iv) alteração do artigo 4.3. alínea (ii) do Regulamento. O resultado da referida consulta formal será apurado e divulgado até o dia <u>04 de março de 2022</u> aos Cotistas e ao mercado em geral nos termos do instrumento de convocação e estará disponível para consulta pelo Fundos.net, no seguinte endereço: http://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", buscar por "VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII", acessar "VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar a ata da assembleia com o termo de apuração da consulta formal.
"Contrato de Distribuição"	significa o <i>"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública da Quinta Emissão de Cotas, sob regime de melhores esforços de Colocação, do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII"</i> , celebrado em 1º de fevereiro de 2022 entre o Fundo, a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, a Gestora e o Coordenador Líder.

"Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"	é a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS 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"	são todas as cotas de emissão do Fundo (incluindo as cotas da primeira, segunda, terceira e quarta emissões e as cotas da presente Quinta Emissão), escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.
"Cotas Adicionais"	significa, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas que poderá ser acrescida às Novas Cotas inicialmente ofertadas em quantidade superior em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 510.725 (quinhentas e dez mil, setecentas e vinte e cinco) Novas Cotas adicionais, o que corresponde a R\$ 49.999.977,50 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e sete reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até o encerramento 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.
"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 81 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 Novas Cotas 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 Novas Cotas no âmbito da Oferta, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto Definitivo, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
"Data de Liquidação do Direito de Preferência"	significa a data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto.
"DDA"	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Desenquadramento Passivo Involuntário"	significa as hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de ativo definidos no Regulamento, na Seção "Sumário do Fundo", Item "objetivo e Política de Investimentos do Fundo", na página 81 deste Prospecto, 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 e (ii) aqueles sem expediente na B3.
"Direito de Preferência"	significa o direito de preferência conferido aos Cotistas que possuam Cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e dos Atos de Aprovação da Oferta, na proporção do número de Cotas que possuírem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.
"Distribuição Parcial"	Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas colocadas no âmbito da Oferta, uma vez subscritas Novas Cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta. O procedimento a ser adotado na Distribuição Parcial está descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 52 deste Prospecto Definitivo.

"Documentos da Oferta"	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 Novas Cotas 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.
"Escriturador"	é a Administradora.
"Estudo de Viabilidade"	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 125 deste Prospecto Definitivo.
"Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas"	significa o fator de proporção para subscrição das Novas Cotas objeto da presente Quinta Emissão, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,56666498018, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil contado da 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).
"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 no setor imobiliário, regidos nos termos da Instrução CVM 472.
"Fundo"	significa o VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII , inscrito no CNPJ/ME sob nº 29.852.732/0001-91, 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.
"Gestora" ou "Valora"	é a VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA. , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, 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.
"Instituições Participantes da Oferta"	significa o Coordenador Líder e os Participantes Especiais, 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 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.
"Investidor(es)"	significa os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, considerados em conjunto.
"Investidores Não Institucionais"	significa os investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 999.950,60 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 10.214 (dez mil, duzentas e catorze) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado o Investimento Mínimo por Investidor, vedada a colocação para clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.
"Investidores Institucionais"	significa os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam fundos de investimentos, fundos de pensão, 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, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.048,50 (um milhão e quarenta e oito reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 10.215 (dez mil, duzentas e quinze) 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 27 e 28 da Resolução CVM 11.
"Investimento Mínimo por Investidor"	é o valor mínimo a ser subscrito por Investidor que será de 256 (duzentas e cinquenta e seis) Novas Cotas, equivalente a R\$ 25.062,40 (vinte e cinco mil e sessenta e dois reais e quarenta centavos) por Investidor, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária, a ser observado pelos Investidores Não Institucionais e pelos Investidores Institucionais, sendo certo que referido montante não é aplicável aos Investidores que exercerem o 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 Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, 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 artigo 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 81 deste Prospecto Definitivo.
"Lote Adicional"	Significa as Novas Cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas, ou seja, até R\$ 49.999.977,50 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e sete reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 510.725

	(quinhentas e dez mil, setecentas e vinte e cinco) Novas Cotas adicionais, quantidade esta que poderá ser acrescida ao Montante Inicial da Oferta, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas 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 Novas 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, até R\$ R250.000.083,30 (duzentos e cinquenta milhões e oitenta e três reais e trinta centavos), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo preço de R\$ 97,90 (noventa e sete reais e noventa centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, 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.
"Montante Mínimo da Oferta"	corresponde a 102.146 (cento e dois mil, cento e quarenta e seis) Novas Cotas, totalizando o montante de R\$ 10.000.093,40 (dez milhões e noventa e três reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
"Novas Cotas"	são as cotas objeto da Quinta Emissão do Fundo.
"Oferta"	significa a oferta pública de distribuição primária de Novas Cotas do Fundo.
"Oferta Não Institucional"	significa a parcela da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais interessados em subscrever as Novas Cotas, 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. No mínimo, 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 Novas Cotas 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 Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional, após o atendimento dos Pedidos de Subscrição e após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, 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"	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 Novas Cotas, 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.
"Pedido de Subscrição"	Significa o pedido de subscrição das Novas Cotas, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Subscrição, observado o Investimento Mínimo por Investidor, bem como por Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.048,50 (um milhão e quarenta e oito reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. Nos termos da Resolução CVM 27, o Pedido de Subscrição (i) contém as condições de subscrição e integralização das Novas Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia deste Prospecto Definitivo.
"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 Exercício do Direito de Preferência"	significa o período compreendido entre os dias 18 de março de 2022 (inclusive) e 31 de março de 2022 (inclusive), em que os Cotistas ou cessionários titulares do Direito de Preferência poderão exercê-lo.
"Período de Subscrição"	significa o período que se inicia em 18 de março de 2022 (inclusive) e encerra em 13 de abril de 2022 (inclusive).
"Pessoas Ligadas"	são consideradas pessoas ligadas, conforme definidas no artigo 34, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472 e no artigo 12.4.1.1. do Regulamento, quais sejam: (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.

"Pessoas Vinculadas"	são consideradas pessoas vinculadas, os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (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 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.
"Preço de Emissão"	significa o valor unitário de emissão das Novas Cotas, equivalente a R\$ 97,90 (noventa e sete reais e noventa centavos), o qual não considera a Taxa de Distribuição Primária.
"Preço de Subscrição"	significa o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, o que corresponde a R\$ 99,20 (noventa e nove reais e vinte centavos), que será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.
"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 81 deste Prospecto Definitivo.
"Procedimento de Alocação"	significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, que será organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento das ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes máximos, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para definição: (a) da alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, conforme o disposto no item "Oferta Não Institucional" da Seção "Termos e Condições da Oferta" na página 44 e seguintes deste

	Prospecto, e da alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, conforme o disposto no item "Oferta Institucional" da Seção "Termos e Condições da Oferta" na página 47 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 Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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 113 DESTE PROSPECTO.
"Procurações de Conflito de Interesse"	Significam as procurações que poderão ser outorgadas pelos Investidores, de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, conforme minuta a ser disponibilizada pela Administradora e pela Gestora, para que seus respectivos outorgados os representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de (i) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento preveja o investimento exclusivo em títulos do governo ou operações compromissadas ("<u>Fundos de Liquidez</u>"), administrados e/ou geridos pela Administradora, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses; bem como pela (ii) aquisição de CRIs que sejam originados e/ou distribuídos pela Gestora e/ou distribuídos pela Administradora, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora e/ou administrados e/ou geridos pela Administradora, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo II de cada Procuração de Conflito de Interesses ("<u>Ativos Conflitados</u>"), com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto

	permitindo que o Cotista concorde ou não, ou se abstenha, com o investimento, pelo Fundo, nos Ativos Conflitados. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para a Administradora do Fundo, a Gestora do Fundo, ou parte a eles vinculada. A Procuração de Conflito de Interesses será dada ao Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no "Manual de Exercício de Voto" anexo a este Prospecto. A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da assembleia de conflito de interesse, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica, não sendo irrevogável e irretratável. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue a Administradora do Fundo, de forma física, em sua sede (Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, Rio de Janeiro – RJ), ou de forma eletrônica (via <i>e-mail</i>) para o seguinte endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com; (ii) envio de correio eletrônico (<i>e-mail</i>) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico ri.fundoslistados@btgpactual.com; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista à referida assembleia para exercício do seu voto.
"Prospecto" ou "Prospecto Definitivo"	significa este prospecto da Oferta.
"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.
"Quinta Emissão"	significa a presente Quinta Emissão de Cotas do Fundo, que será de, inicialmente, até 2.553.627 (dois milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, seiscentos e vinte e sete) Novas Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais).
"Regulamento"	é o instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão vigente foi aprovada por meio do " <i>Instrumento Particular de 6ª (Sexta) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII</i> ", datado de 27 de dezembro de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1916468 em 28 de dezembro de 2018, constante do Anexo III ao presente Prospecto.
"Remuneração da Administradora"	é a remuneração a ser recebida pela Administradora, conforme detalhada na Seção "Sumário da Oferta" na página 81 deste Prospecto.
"Remuneração da Gestora"	é a remuneração a ser recebida pela Gestora, conforme detalhada na Seção "Sumário da Oferta" na página 81 deste Prospecto.

"Remuneração do Escriturador"	é a remuneração a ser recebida pelo Escriturador, conforme detalhada na Seção "Sumário da Oferta" na página 81 deste Prospecto.
"Representantes dos Cotistas"	são os representantes dos Cotistas eleitos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Capítulo Dezoito do Regulamento ou da página 73 deste Prospecto.
"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 artigo 10.1.5 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.
"Resolução CVM 11"	Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2018, conforme alterada.
"Resolução CVM 27"	Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 30"	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 35"	Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
"SELIC"	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
"Taxa de Administração"	significa a taxa cobrada pelos serviços de administração do Fundo, composta de até 1,06% (um inteiro e seis centésimos 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, composta pelo somatório da Remuneração da Administradora, da Remuneração da Gestora e da Remuneração do Escriturador.
"Taxa de Distribuição Primária"	significa a taxa a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, equivalente a 1,33% (um inteiro e trinta e três centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$ 1,30 (um real e trinta centavos) por Nova Cota cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento de todos os custos da Oferta, exceto pela Comissão de Distribuição da Oferta devidas 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, incluindo a Comissão de Distribuição devida às Instituições Participantes da Oferta, serão de responsabilidade do Fundo.
"Taxa de Performance"	significa a taxa de performance devida à Gestora, correspondente a 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das Cotas que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a Taxa de Administração. CONFORME CONSULTA FORMAL 2022 ATUALMENTE EM CURSO, O PRAZO PARA PAGAMENTO DA TAXA DE PERFORMANCE PODERÁ SER ALTERADO, CASO REFERIDA MATÉRIA SEJA APROVADA PELOS ATUAIS COTISTAS. O RESULTADO DA REFERIDA CONSULTA FORMAL SERÁ APURADO E DIVULGADO ATÉ O DIA 04 DE MARÇO DE 2022, AOS COTISTAS E AO MERCADO EM GERAL, NO ENDEREÇO ELETRÔNICO INDICADO CONSTANTE NA SEÇÃO "TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – CONSULTA FORMAL 2022", NA PÁGINA 59 DESTE PROSPECTO. MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO TEOR DAS ALTERAÇÕES SOB DELIBERAÇÃO PODEM SER ENCONTRADAS NA REFERIDA SEÇÃO "TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – CONSULTA FORMAL 2022" NA PÁGINA 59 DESTE PROSPECTO.
"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, representados pela B3, conforme o caso.
"Termo de Adesão ao Regulamento"	significa o termo de adesão assinado pelos adquirentes das Novas Cotas, mediante o qual declaram que receberam exemplar deste Prospecto 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 inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “Fatores de Risco” na página 97 deste Prospecto.

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 97 deste Prospecto.

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.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto 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.

O Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) devem estar cientes de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” nas páginas 97 a 114 deste

Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto. 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 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 Novas Cotas. Recomenda-se ao Investidor (inclusive aos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa de todos os itens do Regulamento e deste Prospecto, inclusive seus Anexos, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 97 a 114 deste Prospecto.

Emissor	Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII. CONFORME CONSULTA FORMAL 2022 ATUALMENTE EM CURSO, A DENOMINÇÃO SOCIAL DO FUNDO PODERÁ SER MODIFICADA, CASO REFERIDA MATÉRIA SEJA APROVADA PELOS ATUAIS COTISTAS. O RESULTADO DA REFERIDA CONSULTA FORMAL SERÁ APURADO E DIVULGADO ATÉ O DIA 04 DE MARÇO DE 2022, AOS COTISTAS E AO MERCADO EM GERAL, NO ENDEREÇO ELETRÔNICO INDICADO CONSTANTE NA SEÇÃO “TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – CONSULTA FORMAL 2022”, NA PÁGINA 59 DESTE PROSPECTO. MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO TEOR DAS ALTERAÇÕES SOB DELIBERAÇÃO PODEM SER ENCONTRADAS NA REFERIDA SEÇÃO “TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – CONSULTA FORMAL 2022” NA PÁGINA 59 DESTE PROSPECTO.
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) CRIs, 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 81 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 81 deste Prospecto.
Distribuição de Rendimentos e Amortização Extraordinária	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 até o 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 10 (dez) 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. CONFORME CONSULTA FORMAL 2022 ATUALMENTE EM CURSO, O PRAZO DE PAGAMENTO DO RESULTADO NÃO DISTRIBUÍDO COMO ANTECIPAÇÃO PODERÁ SER ALTERADO, CASO REFERIDA MATÉRIA SEJA APROVADA PELOS ATUAIS COTISTAS. O RESULTADO DA REFERIDA CONSULTA FORMAL SERÁ APURADO E DIVULGADO ATÉ O DIA 04 DE MARÇO DE 2022, AOS COTISTAS E AO MERCADO EM GERAL, NO ENDEREÇO ELETRÔNICO INDICADO CONSTANTE NA SEÇÃO "TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – CONSULTA FORMAL 2022", NA PÁGINA 59 DESTE PROSPECTO. MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO TEOR DAS ALTERAÇÕES SOB DELIBERAÇÃO PODEM SER ENCONTRADAS NA REFERIDA SEÇÃO "TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – CONSULTA FORMAL 2022" NA PÁGINA 59 DESTE PROSPECTO.
Remuneração da Administradora	Pelos serviços de administração, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, a Administradora receberá uma remuneração cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, equivalente ao valor mensal de 0,20% (vinte centésimos por cento) calculado 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, nos demais casos, fixos à razão de 1/12 (um doze avos), que deverá ser pago diretamente à Administradora, 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 de funcionamento do Fundo, contado da data de início do seu funcionamento, atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, a ser deduzida da Taxa de Administração.
Remuneração da Gestora	Pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, a Gestora receberá uma remuneração cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, equivalente ao valor mensal de 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano calculado 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, a ser deduzida da Taxa de Administração e paga diretamente à Gestora.
Remuneração do Escriturador	Pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, o Escriturador receberá a uma remuneração cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, equivalente a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por Cotista, com piso de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, limitada a 0,06% (seis centésimos por cento) calculado 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, nos demais casos, cujo montante mensal será calculado com base nas condições gerais constantes do Anexo III deste Prospecto.
Assembleia Geral de Cotistas	A Assembleia Geral de Cotistas tem competência privativa para deliberar sobre as matérias descritas no Capítulo Dezessete do Regulamento e nesta página deste Prospecto. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas. 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 do Fundo e nesta página deste Prospecto. 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 artigo 17.5.1 do 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. Dependem da aprovação por maioria simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (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, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, as deliberações indicadas abaixo: (i) alteração do Regulamento; (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 no Capítulo Vinte e Um do Regulamento; (v) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, caso aplicável; (vi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 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). 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 aos demais Cotistas do Fundo, respeitados os requisitos dispostos no Capítulo Dezessete do Regulamento. 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 do Fundo e nesta página deste Prospecto. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, 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 Líquido e os representantes dos Cotistas, dependerão de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES", CONSTANTE NA PÁGINA 108 DESTES PROSPECTO.
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas	As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo nominativas e escriturais, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pela Administradora em nome dos respectivos titulares. As Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, não é permitido o resgate de Cotas pelo Cotista. As Cotas do Fundo serão registradas para negociação em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. O titular das Cotas do Fundo não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que adquirir.

Dissolução e Liquidação do Fundo	Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora e/ou da Gestora ao exercício de suas respectivas funções e caso a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição habilitada para substituí-las, nos termos estabelecidos no Capítulo Vinte e Um do Regulamento; a Administradora convocará, imediatamente, Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua sucessora ou deliberar sobre a eventual liquidação antecipada do Fundo. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado entre os 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 maiores detalhes a respeito dos procedimentos acima, favor referir-se à Seção "Sumário do Fundo", Item "Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas", na página 85 deste Prospecto.
Destinação dos Recursos	Observada a política de investimentos do Fundo prevista no Regulamento, e os parágrafos 5º e 6º da Instrução CVM 472, a saber a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555, 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 65 deste Prospecto, observada a Política de Investimentos do Fundo.
Consulta Formal 2022	A Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas convocada em 26 de janeiro de 2022, a ser realizada por meio de consulta formal atualmente em curso, nos termos do artigo 21 da Instrução CVM 472 e do artigo 17.9 do Regulamento, para deliberar sobre as seguintes matérias: (i) alteração da denominação social do Fundo, com a consequente alteração do Regulamento para prever a nova denominação; (ii) alteração do artigo 14.2.1. do Regulamento, ajustando o prazo de pagamento da Taxa de Performance; (iii) alteração do artigo 10.1.1. do Regulamento, ajustando o prazo de pagamento do resultado não distribuído como antecipação; e (iv) alteração do artigo 4.3. alínea (ii) do Regulamento. O resultado da referida consulta formal será apurado e divulgado até o dia <u>04 de março de 2022</u> aos Cotistas e ao mercado em geral nos termos do instrumento de convocação e estará disponível para consulta pelo Fundos.net, no seguinte endereço: http://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", buscar por "VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII", acessar "VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar a ata da assembleia com o termo de apuração da consulta formal.

	Para maiores informações sobre a Consulta Formal 2022, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Consulta Formal 2022”, na página 59 deste Prospecto.
Consulta Formal de Conflito de Interesse	Nos termos da carta consulta enviada aos Cotistas em 27 de agosto de 2018, que tinha por objeto aprovar a aquisição e/ou venda pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, ou pessoas a elas ligadas, ou detidos por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e/ou pela Gestora, nos termos do artigo 34 e do artigo 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM 472, respeitado o limite de até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo por emissor, nos termos Instrução CVM 555, cuja votação foi apurada por meio de termo de apuração datado de 03 de outubro de 2018, foi apurado que os Cotistas que representam 28,62% (vinte e oito inteiros e sessenta e dois centésimos por cento) do total de Cotas responderam à carta consulta, sendo que desse total, (a) por unanimidade dos votos, os Cotistas aprovaram a aquisição pelo Fundo de certificados de recebíveis imobiliários estruturados e/ou distribuídos pela Administradora ou pela Gestora, ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligadas; (b) por unanimidade dos votos, os Cotistas aprovaram a aquisição pelo Fundo de certificados de recebíveis imobiliários detidos por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e/ou pela Gestora, ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligadas; (c) por maioria de 99,97% (noventa e nove inteiros e noventa e sete centésimos por cento) dos votos, os Cotistas aprovaram a aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligadas; e (d) por unanimidade dos votos, os Cotistas aprovaram a aquisição pelo Fundo de letras de crédito imobiliário – LCI emitidas ou distribuídas pelo Administrador, ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligadas; e, consequentemente, autorização à Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação, desde que respeitados os critérios de elegibilidade estabelecidos em referida deliberação. A Consulta Formal de Conflito de Interesses não aprovou os critérios de elegibilidade para aquisição de Ativos Conflitados, de modo que esta definição será realizada, caso necessário, em nova Assembleia Geral de Cotistas. Para maiores informações sobre a Consulta Formal de Conflito de Interesse, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Consulta Formal de Conflito de Interesse”, na página 60 deste Prospecto. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES”, CONSTANTE NA PÁGINA 108 DESTE PROSPECTO.

Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, até R\$ 250.000.083,30 (duzentos e cinquenta milhões e oitenta e três reais e trinta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo preço unitário de R\$ 97,90 (noventa e sete reais e noventa centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, 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.
Montante Mínimo da Oferta	O montante mínimo da Oferta será de R\$ 10.000.093,40 (dez milhões e noventa e três reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 102.146 (cento e dois mil, cento e quarenta e seis) Novas Cotas.
Quantidade Inicial de Novas Cotas da Oferta	Inicialmente, até 2.553.627 (dois milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, seiscentos e vinte e sete) Novas Cotas, podendo referido montante ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Cotas Adicionais, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial" na página 52 deste Prospecto Definitivo.
Preço de Emissão das Novas Cotas	R\$ 97,90 (noventa e sete reais e noventa centavos) por Nova Cota da Quinta Emissão, definido com base no valor patrimonial das Cotas em 31 de dezembro de 2021, nos termos do item 8.2 (i) do Regulamento do Fundo, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
Lote Adicional	Até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, ou seja, até R\$ 49.999.977,50 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e sete reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 510.725 (quinhentas e dez mil, setecentas e vinte e cinco) Novas Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas 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. Aplicar-se-ão às Novas Cotas Adicionais, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas Adicionais também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

Regime de Distribuição das Novas Cotas	As Novas Cotas serão distribuídas publicamente pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM 400, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas, incluindo eventuais Novas Cotas Adicionais que venham a ser emitidas, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.
Período de Colocação	O período de distribuição das Novas Cotas 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 Novas Cotas do Fundo	A distribuição pública das Novas Cotas no mercado primário, sob regime de melhores esforços de colocação, no DDA, administrado e operacionalizado pela B3.
Investimento Mínimo por Investidor	Corresponde a 256 (duzentas e cinquenta e seis) Novas Cotas, no montante equivalente a R\$ 25.062,40 (vinte e cinco mil e sessenta e dois reais e quarenta centavos) por Investidor, sem considerar 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 Investidor 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 Distribuição Primária	R\$ 1,30 (um real e trinta centavos) por Nova Cota, equivalente a 1,33% (um inteiro e trinta e três centésimos) do Preço de Emissão das Novas Cotas, 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 Novas Cotas, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, exceto pela Comissão de Distribuição da Oferta devidas 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, incluindo a Comissão de Distribuição devida às Instituições Participantes da Oferta, serão de responsabilidade do Fundo.
Taxa de Saída	Não será cobrada taxa de saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta.

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 Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.
Subscrição e Integralização das Novas Cotas	As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Distribuição. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção “Termos e Condições da Oferta” na página 41 e seguintes deste Prospecto Definitivo. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexos I e II de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 57 deste Prospecto e Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 65 deste Prospecto. Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.048,50 (um milhão e quarenta e oito reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.
Distribuição Parcial	Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400. Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) terão a faculdade, como condição de

	eficácia de seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade 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 ou Cotista, conforme o caso, deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, 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 Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do Pedido de Subscrição, exercício do Direito de Preferência, ou aceitação da Oferta, conforme o caso. Caso o Investidor ou Cotista, conforme o caso, indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor ou Cotista, conforme o caso, no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores ou Cotistas, conforme o caso. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiroscessionários do Direito de Preferência), nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários (conforme definido abaixo), calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("<u>Critérios de Restituição de Valores</u>"), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos. Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional,
--	--

	os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas. Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial, vide Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 52 deste Prospecto. OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO.
Local de Admissão e Negociação das Novas Cotas	As Novas Cotas ofertadas foram 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 Novas Cotas realizadas pela B3. As Novas Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial. As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.
Público-Alvo da Oferta	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 Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.
Oferta Não Institucional	Parte da Oferta destinada a Investidores Não Institucionais, equivalente a no mínimo 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta, destinada prioritariamente à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas 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. Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas 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. 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 44 deste Prospecto.

	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 ORDENS DE INVESTIMENTO ENVIADAS SOMENTE SERÃO ACATADAS ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS 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.
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	Caso o total de Novas Cotas 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 (sem considerar as Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Não obstante ao disposto acima, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Novas Cotas 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 Novas Cotas 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 Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas 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 e ao Montante Mínimo de Investimento, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Subscrição. Em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais. 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 ORDENS DE INVESTIMENTO ENVIADAS SOMENTE

	SERÃO ACATADAS ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS 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. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" na página 46 deste Prospecto.
Oferta Institucional	Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas 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 47 deste Prospecto. 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 ORDENS DE INVESTIMENTO ENVIADAS SOMENTE SERÃO ACATADAS ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS 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.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas destinadas à Oferta Institucional, após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e 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 os 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 fundo de investimento imobiliário. 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 ORDENS DE INVESTIMENTO ENVIADAS SOMENTE SERÃO ACATADAS ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS 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. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção “Critério de Colocação da Oferta Institucional” na página 46 deste Prospecto.
Inadequação de Investimento	O investimento em Novas 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 97 a 114 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
Procedimento de Alocação	Após o encerramento do Período de Subscrição, haverá o procedimento a ser organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento das ordens 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 Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, conforme o disposto na seção “Oferta Não Institucional” na página 44 e seguintes deste Prospecto, e da alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, conforme o disposto na seção “Oferta Institucional” na página 47 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 Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das

	Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODEM AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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 113 DESTE PROSPECTO.
Plano de Distribuição	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 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, exceto no caso da Oferta Não Institucional - na qual tais elementos não poderão ser consideradas para fins de alocação, devendo assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400; (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. A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será assegurado aos Cotistas do Fundo que possuam Cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, o Direito de Preferência, conforme indicado abaixo; (ii) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de Pedidos de Subscrição para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; (iii) será utilizada sistemática que permita o recebimento de ordens de investimento para os Investidores Institucionais, conforme indicado abaixo; (iv) não será permitido o recebimento de reservas antecipadas; (v) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Novas Cotas, observadas as disposições referentes ao Exercício do Direito de Preferência constantes da seção “Direito de Preferência” na página 48 e seguintes deste Prospecto, à Oferta Não Institucional, constantes da seção “Oferta Não Institucional” na página 44 e seguintes deste Prospecto, e à Oferta Institucional, seção “Oferta Institucional” na página 47 e seguintes deste Prospecto; (vi) deverá ser observado, ainda, o Investimento Mínimo por Investidor, salvo se (a) ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor 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 (b) caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será aplicado o rateio previsto na seção “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 46 deste Prospecto.
Direito de Preferência	significa o direito de preferência conferido aos Cotistas que possuam Cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Atos de Aprovação da Oferta, na proporção do número de Cotas que possuírem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. Para mais informações acerca do direito de preferência ver seção “Direito de Preferência” na página 48 deste Prospecto.
Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor, inclusive 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 Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova 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. 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 Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, 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 da Data de Liquidação, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento. Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e direito de subscrição de montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição e às ordens de investimento 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 Novas Cotas objeto da Oferta, os

	Pedidos de Subscrição e ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.
Alocação	Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.048,50 (um milhão e quarenta e oito reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27. As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, 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, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472. Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência e nos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, e nas ordens de investimento recebidas pelo Coordenador Líder dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo, 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 divulgarão o Comunicado de Resultado de Alocação. Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3 ou Escriturador, conforme o caso.
Liquidação da Oferta	A liquidação física e financeira das Novas Cotas se dará, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação da Oferta, em todos os casos posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, conforme datas previstas no cronograma da Oferta constante do Prospecto, desde que cumpridas as Condições Suspensivas, conforme aplicáveis, 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, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472. 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, administrado pela B3, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400. Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, dos Cotistas e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas 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, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores ou Cotistas, conforme o caso, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pela Administradora. Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Novas Cotas ver seção “Liquidação” na página 51 deste Prospecto.
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta	O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, <i>caput</i>, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados do seu protocolo na CVM. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiroscessionários do Direito de Preferência) ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo,

	conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento da Gestora. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas no Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. As Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis. 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, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor ou Cotista, conforme o caso, está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso. 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 de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido
--	--

	sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. No caso de rescisão do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400. Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores ou Cotistas, conforme o caso, 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 ou Cotista, conforme o caso, poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista, conforme o caso, em não revogar sua aceitação. Se o Investidor ou Cotista silente revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor ou Cotista, conforme o caso, serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja rescindido, nos termos aqui avençados, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor ou Cotista, conforme o caso, enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao Investidor ou Cotista, conforme o caso, o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição, conforme o caso. Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidor ou Cotista, conforme o caso, que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400. Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor ou Cotista, conforme o caso, devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito
--	--

	de Preferência), estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.
Condições Precedentes	O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas no Contrato de Distribuição, até o registro da Oferta. Para maiores informações sobre as Condições Precedentes, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição - Condições Precedentes” na página 61 deste Prospecto.
Formador de Mercado	Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. O Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Administradora e da Gestora, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. O Fundo não possui, na data da emissão das Novas Cotas, prestador de serviços de formação de mercado.
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, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta - Outras Informações”, na página 71 deste Prospecto Definitivo.
Administradora	é o BTG.
Gestora	é a Valora.
Escriturador	é o BTG.

Custodiante	é o Banco BTG Pactual S.A.
Assessores Legais do Coordenador Líder	é o Souza, Mello e Torres Sociedades de 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.
Fatores de risco	LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 97 A 114 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.
Registro da Oferta	A Oferta foi registrada na CVM em 16 de fevereiro de 2022 sob o nº CVM/SRE/RFI/2022/009, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 02 de fevereiro de 2022.

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

I. A Oferta

A Oferta consistirá na distribuição pública primária de até 2.553.627 (dois milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, seiscentos e vinte e sete) Novas Cotas, totalizando um montante de até R\$ 250.000.083,30 (duzentos e cinquenta milhões e oitenta e três reais e trinta centavos) (sem considerar 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, e desde que cumpridas as Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição.

Público-Alvo

As Instituições Participantes da Oferta efetuarão a colocação das Novas Cotas 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.

Procedimento da Oferta

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 Novas Cotas, por meio: (i) da Oferta Não Institucional, destinada aos Investidores Não Institucionais; e (ii) da Oferta Institucional, destinada aos Investidores Institucionais.

Plano de Distribuição

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 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, exceto no caso da Oferta Não Institucional - na qual tais elementos não poderão ser consideradas para fins de alocação, devendo assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400; (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.

A Oferta será realizada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será assegurado aos Cotistas do Fundo que possuam Cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, o Direito de Preferência, conforme indicado abaixo; (ii) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de Pedidos de Subscrição para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; (iii) será utilizada sistemática que permita o recebimento de ordens de investimento para os Investidores Institucionais, conforme indicado abaixo; (iv) não será permitido o recebimento de reservas antecipadas; (v) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Novas Cotas, observadas as disposições referentes ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional estabelecidas abaixo; (vi) deverá ser observado, ainda, o Investimento Mínimo por Investidor, salvo se (a) ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor 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 (b) caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será aplicado o rateio previsto na seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 46 deste Prospecto.

Haverá no âmbito da Oferta o procedimento, a ser organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento das ordens 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 Novas Cotas juntos aos Investidores Não Institucionais e da alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, 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 Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

O plano de distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, que se enquadre no público alvo do Fundo, qual seja, a 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;
- (ii) após a concessão do registro automático da Oferta pela CVM, a disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) a critério do Coordenador Líder, (a) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados poderão ser submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou do Parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM 400; ou (b) ser apresentados à CVM, em até 01 (um) dia útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta teve início com (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 no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, ou os terceiroscessionários 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 Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas disponíveis para os Investidores adquirirem durante o Período de Subscrição. **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 ordens de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas 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 Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (viii) durante o Período de Subscrição e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores Institucionais, que terá início junto com o prazo para exercício do Direito de Preferência, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado a Investimento Mínimo por Investidor. **Os Pedidos de Subscrição ou as ordens de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas 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;**
- (ix) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;
- (x) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional", na página 44 deste Prospecto Definitivo;
- (xi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá celebrar Pedido de Subscrição ou enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme o caso, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta - Oferta Institucional", na página 47 deste Prospecto Definitivo;
- (xii) as Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;
- (xiii) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xiv) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xv) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem com o Plano de Distribuição;
- (xvi) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta;
- (xvii) após o encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto; e
- (xviii) 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.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas. O Fundo poderá, mas não obrigatoriamente, deverá contratar o formador de mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas.

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas 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 Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas 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, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

No mínimo, 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 ou diminuir a quantidade de Novas Cotas 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 OU AS ORDENS DE INVESTIMENTO ENVIADAS SOMENTE SERÃO ACATADAS ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM 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.

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, 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) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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 113 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO;**
- (ii) 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 e descritos na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 52 deste Prospecto Definitivo;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas 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 na alínea abaixo;

- (iv) as Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. 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;
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da respectiva Data de Liquidação; e
- (vi) até as 16:00 horas da respectiva 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 Novas Cotas correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor, e a possibilidade de rateio linear observado o critério de colocação da Oferta Não Institucional previsto abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo).

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 Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas 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, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

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 Novas Cotas 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.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO 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 97 a 114 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS 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.

Critério De Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas 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 (sem considerar as Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Não obstante o disposto acima, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Novas Cotas 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 Novas Cotas 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 Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas 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 e ao Montante Mínimo de Investimento, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Subscrição.

O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Novas Cotas 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.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas 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 Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas 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 Novas Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

Se ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Montante Mínimo da Oferta, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas.

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.

Em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas 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 Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, 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 Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, enviadas 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 Novas Cotas ofertadas, não será admitida a colocação de Novas Cotas para Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência; **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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 113 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO;**
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, terá a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, e aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400 e descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial e subscrição condicionada", na página 52 deste Prospecto Definitivo;
- (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 suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas pelo valor indicado no inciso "v" acima, à vista, em moeda corrente nacional, e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da respectiva Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento ou o Pedido de Subscrição, conforme o caso, serão automaticamente desconsiderados; e
- (vii) as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição 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.

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

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 Novas Cotas 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.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas destinadas à Oferta Institucional, após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e 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 os 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 investimento imobiliário.

Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da 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 Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, nos termos do item 8.1.1. 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 Novas Cotas, proporcional à quantidade de Cotas que detiver no 3º (terceiro) Dia Útil contado da 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 Investimento Mínimo por Investidor para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência 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 prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder, no seguinte endereço do Escriturador:

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

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

Telefone: (11) 338324-69 ou (11) 3383-2513

Responsáveis pela área: Lorena Sapori

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 (i) 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 (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos no Contrato de Distribuição e no Prospecto.

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, VEJA O ITEM VERIFICAR O ITEM "DISTRIBUIÇÃO PARCIAL" NA PÁGINA 52 DESTE PROSPECTO E "RISCO DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA", NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO.

A integralização das Novas Cotas 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 Novas Cotas, será devida a Taxa de Distribuição Primária, a qual não integra o preço de emissão da Nova Cota. O Preço de Subscrição das Novas Cotas é equivalente a R\$ 99,20 (noventa e nove reais e vinte centavos), sendo R\$ 97,90 (noventa e sete reais e noventa centavos) referentes ao Preço de Emissão das Novas Cotas e R\$ 1,30 (um real e trinta 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 durante o Procedimento de Alocação.

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 Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas, que até a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas 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 Novas Cotas 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 Novas 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.

Procedimento de Alocação

Haverá no âmbito da Oferta procedimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento das ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para definição (a) da alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, conforme o disposto na seção “Oferta Não Institucional” na página 44 e seguintes deste Prospecto, e da alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, conforme o disposto na seção “Oferta Institucional” na página 47 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 Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODEM AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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 113 DESTE PROSPECTO.

Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor, inclusive 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 Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova 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.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas 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 Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas 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.

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

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição e às ordens de investimento, conforme o caso, 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 Novas Cotas objeto da Oferta, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS 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 113 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO.**

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

Não será cobrada pelo Fundo no âmbito da Oferta taxa de saída.

Alocação e Liquidação

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.048,50 (um milhão e quarenta e oito reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, 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, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência e nos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, e nas ordens de investimento recebidas pelo Coordenador Líder dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo, 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 divulgarão o Comunicado de Resultado de Alocação.

A liquidação física e financeira das Novas Cotas se dará, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, em todos os casos posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, conforme datas previstas no cronograma da Oferta constante do Prospecto, desde que cumpridas as Condições Suspensivas, conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

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.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor (incluindo o Cotista que exerceu o Direito de Preferência ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência) que 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 respectiva data de liquidação, 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 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 ordens de investimento, conforme o caso, 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, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, acatado, e, consequentemente, este 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 Novas Cotas 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 Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas 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 (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição e/ou ordens de investimento, conforme o caso, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

Na ocasião de subscrição e integralização das Novas Cotas, será devida, pelo Investidor, a Taxa de Distribuição Primária, a qual não integra o Preço de Emissão.

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

Caso, na respectiva data de liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, dos Investidores da Oferta e/ou da Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de liquidação, pelo Preço de Subscrição, sem prejuízo da possibilidade do Coordenador Líder alocar a referida ordem para outro Investidor da Oferta, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.

Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade 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 ou Cotista, conforme o caso, deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, 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 Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do Pedido de Subscrição, exercício do Direito de Preferência, ou aceitação da Oferta, conforme o caso.

Caso o Investidor ou Cotista, conforme o caso, indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor ou Cotista, conforme o caso, no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores ou Cotistas, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários (conforme definido abaixo), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.

Os recursos recebidos na integralização de Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, deverão ser aplicados em Investimentos Temporários, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

Valor Mínimo de Aplicação em Novas Cotas do Fundo

Cada Investidor Não Institucional e/ou Investidor Institucional deverá adquirir no âmbito da Oferta a quantidade mínima de 256 (duzentas e cinquenta e seis) Novas Cotas, que totalizem o investimento mínimo de R\$ 25.062,40 (vinte e cinco mil e sessenta e dois reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que referido montante não é aplicável aos Investidores que exercerem o Direito de Preferência. Não há valor máximo para aplicação em Novas Cotas.

Prazo de Colocação

O período de distribuição das Novas Cotas 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.

Forma de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas foram registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário, por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3; ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.048,50 (um milhão e quarenta e oito reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.

Para maiores informações, vide seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional" na página 46 deste Prospecto, a seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" na 46 deste Prospecto.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados nos Anexos I e II de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta - Procurações de Conflito de Interesses", na página 57 deste Prospecto e Seção "Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos", na página 65 deste Prospecto.

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 97 a 114 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, *caput*, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados do seu protocolo na CVM.

Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento da Gestora.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas no Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. As Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor ou Cotista, conforme o caso, está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

No caso de rescisão do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores ou Cotistas, conforme o caso, 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 ou Cotista, conforme o caso, poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista, conforme o caso, em não revogar sua aceitação. Se o Investidor ou Cotista silente revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor ou Cotista, conforme o caso, serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, nos termos aqui avençados, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor ou Cotista, conforme o caso, enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao Investidor ou Cotista, conforme o caso, o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidor ou Cotista, conforme o caso, que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor ou Cotista, conforme o caso, devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Regime de Distribuição das Novas Cotas do Fundo

A distribuição de Novas Cotas será realizada em regime de melhores esforços pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas, inclusive eventuais Cotas Adicionais que venham a ser emitidas, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

Formador de Mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Administradora e da Gestora, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

O Fundo não possui, na data da emissão das Novas Cotas, prestador de serviços de formação de mercado. Não obstante, 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 Novas 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.

Procuração de Conflito de Interesses

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Cotistas, **de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista**, conforme minuta a ser disponibilizada pela Administradora e pela Gestora, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de (i) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento preveja o investimento exclusivo em títulos do governo ou operações compromissadas ("Fundos de Liquidez"), administrados e/ou geridos pela Administradora, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses; bem como pela (ii) aquisição de CRIs que sejam originados e/ou distribuídos pela Gestora e/ou distribuídos pela Administradora, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora e/ou administrados e/ou geridos pela Administradora, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo II de cada Procuração de Conflito de Interesses ("Ativos Conflitados") com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que nos termos da Instrução CVM 472 tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não**, ou se abstenha, com o investimento, pelo Fundo, nos Ativos Conflitados. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para a Administradora do Fundo, a Gestora do Fundo ou parte a eles vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesses será dada ao Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no "Manual de Exercício de Voto" anexo a este Prospecto.

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, **que não se confunde com a pré aprovação de tais operações**, os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em cotas de determinados fundos de investimento cuja política de investimento preveja o investimento exclusivo em títulos do governo ou operações compromissadas (Fundos de Liquidez), administrados e/ou geridos pela Administradora serão:

- (i) O Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar *disclosure* do investimento nos Fundos de Liquidez investidos que sejam administrados e/ou geridos pela Administradora;
- (ii) Adicionalmente, deverá ser observado o seguinte critério de concentração, sem prejuízo dos limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos estabelecido nos termos da regulamentação aplicável:
 - a) Para os Fundos de Liquidez administrados e/ou geridos pela Administradora, poderá ser alocado até 100% (cem por cento) do patrimônio do Fundo em Fundos de Liquidez que tenham patrimônio líquido igual ou superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, **que não se confunde com a pré aprovação de tais operações**, os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em CRIs que sejam originados e/ou distribuídos pela Gestora e/ou distribuídos pela Administradora, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora e/ou administrados e/ou geridos pela Administradora deverão ter como critérios de elegibilidade:

- (i) ser objeto de Oferta Pública nos termos da Instrução CVM 400 ou Instrução CVM 476, neste último caso respeitados os critérios adicionais abaixo;
- (ii) ser objeto de registro na B3;

- (iii) contar com instituição de patrimônio separado;
- (iv) não haverá obrigatoriedade de existência de garantias específicas, observado o item 9 abaixo, sendo certo que, se houver garantias imobiliárias, tais garantias devem contar com laudo de avaliação;
- (v) a atividade de banco liquidante deverá ser desenvolvida por instituição de primeira linha;
- (vi) contar com opinião legal confirmando existência do lastro, sua adequação à regulamentação aplicável;
- (vii) possuir, no momento da aquisição, prazo máximo remanescente de vencimento não superior a 20 (vinte) anos;
- (viii) possuir previsão de remuneração equivalente a, no mínimo, uma das seguintes: (i) CDI + 1% ao ano, (ii) IPCA + 5% ao ano, (iii) IGPM + 5% ao ano, ou (iv) pré-fixada de 8% ao ano;
- (ix) não haverá obrigatoriedade de que os CRI possuam classificação de risco (*rating*). No entanto, se não houver classificação de risco (*rating*) ou, ainda, se houver e no momento da aquisição ou subscrição e tal *rating* for inferior a "A-" ou equivalente pela Standard & Poors, Fitch e/ou Moody's, será obrigatória a existência de garantia real, na data de aquisição ou subscrição do respectivo CRI pelo Fundo, com laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo CRI.

Além dos critérios de elegibilidade acima, no caso de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM 476, os CRI que sejam originados e/ou distribuídos pela Gestora e/ou distribuídos pela Administradora, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora e/ou administrados e/ou geridos pela Administradora, devem possuir critérios adicionais:

- 1) Classificação de Risco: será aplicado o previsto no item 9 acima;
- 2) Garantia Real: Caso não haja classificação de risco (*rating*), conforme previsto no item 9 acima, os referidos CRIs deverão contar com garantia real que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo CRI pelo Fundo, possua laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real corresponde a, no mínimo, 125% (cento e vinte e cinco por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo CRI; e
- 3) Limite de Concentração: o Fundo, ou outras partes relacionadas ao Fundo, consideradas em conjunto, só poderão adquirir ou deter até 50% (cinquenta por cento) do volume total da oferta do respectivo CRI considerado individualmente.

Por fim, além dos critérios de elegibilidade acima, no caso em que a contraparte seja veículo de investimento gerido pela Gestora, devem possuir critérios claros e objetivos de precificação:

- 1) quando existente, utilizar indicativo de precificação publicado diariamente pela Anbima;
- 2) se precificação Anbima não estiver disponível, negociação com base no valor de marcação a mercado (*mark-to-market*) do fundo de investimento imobiliário vendedor;
- 3) se a marcação a mercado for inexistente, a negociação poderá ser feita na curva do CRI.

Adicionalmente, o investimento em CRIs deverá representar o percentual máximo indicado no Regulamento, sendo que cada CRI adquirido que tenha como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora e/ou administrados e/ou geridos pela Administradora poderá representar, individualmente, até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO

DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexos I e II de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue a Administradora do Fundo, de forma física, em sua sede (Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, Rio de Janeiro - RJ), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista à referida assembleia para exercício do seu voto.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição de Ativos Conflitados e desde que atendidos determinados critérios listados nos Anexos I e II de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que referida aquisição é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 65 deste Prospecto e na seção “Fatores de Risco – Risco de Potencial Conflito de Interesses” na página 108 deste Prospecto.

Consulta Formal 2022

A Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas convocada em 26 de janeiro de 2022, a ser realizada por meio de consulta formal atualmente em curso, nos termos do artigo 21 da Instrução CVM 472 e do artigo 17.9 do Regulamento, para deliberar sobre as seguintes matérias: (i) alteração da denominação social do Fundo, com a consequente alteração do Regulamento para prever a nova denominação; (ii) alteração do artigo 14.2.1. do Regulamento, ajustando o prazo de pagamento da Taxa de Performance; (iii) alteração do artigo 10.1.1. do Regulamento, ajustando o prazo de pagamento do resultado não distribuído como antecipação; e (iv) alteração do artigo 4.3. alínea (ii) do Regulamento.

Caso aprovadas as matérias supramencionadas, o Regulamento será ajustado de modo que passarão a ser vigentes as seguintes modificações:

- (i) Alteração da denominação social do Fundo para “VALORA CRI CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”;**
- (ii) Alteração do artigo 14.2.1. do Regulamento, ajustando o prazo de pagamento da Taxa de Performance, que passará a vigorar com a seguinte redação: “14.2.1. A Taxa de Performance será calculada e provisionada pela ADMINISTRADORA, diariamente, por Dia Útil, e paga diretamente pelo FUNDO a cada semestre civil, por período vencido, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil**

subsequente ao encerramento de cada período de apuração, observado que o primeiro período de apuração da Taxa de Performance terá início a partir da primeira data de integralização das Cotas e o término do encerramento do semestre civil correspondente.”;

- (iii) **Alteração do artigo 10.1.1. do Regulamento, ajustando o prazo de pagamento do resultado não distribuído como antecipação, que passará a vigorar com a seguinte redação: “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 até o 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 (decimo terceiro) 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.”; e**
- (iv) **Alteração do artigo 4.3. alínea (ii) do Regulamento que, uma vez aprovada, passará a vigorar com a seguinte redação: “(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 imobiliária que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo Ativo-Alvo pelo FUNDO, possua laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária 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.”**

O resultado da referida consulta formal será apurado e divulgado até o dia 04 de março de 2022 aos Cotistas e ao mercado em geral nos termos do instrumento de convocação e estará disponível para consulta pelo Fundos.net, no seguinte endereço: [http:// www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website acessar “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por “VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII”, acessar “VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar a ata da assembleia com o termo de apuração da consulta formal.

Consulta Formal de Conflito de Interesses

A Administradora, em conjunto com a Gestora, submeteram a possibilidade de realização de operações conflitadas à deliberação pelos Cotistas, por meio de carta consulta enviada aos Cotistas em 27 de agosto de 2018, cuja votação foi apurada por meio de termo de apuração datado de 03 de outubro de 2018, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM 472, sendo que os Cotistas que representam 28,62% (vinte e oito inteiros e sessenta e dois centésimos por cento) do total de Cotas responderam à carta consulta e, desse total, (a) por unanimidade dos votos, os Cotistas aprovaram a aquisição pelo Fundo de certificados de recebíveis imobiliários estruturados e/ou distribuídos pela Administradora ou pela Gestora, ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligada; (b) por unanimidade dos votos, os Cotistas aprovaram a aquisição pelo Fundo de certificados de recebíveis imobiliários detidos por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e/ou pela Gestora, ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligadas; (c) por maioria de 99,97% (noventa e nove inteiros e noventa e sete centésimos por cento) dos votos, os Cotistas aprovaram a aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligadas; e (d) por unanimidade dos votos, os Cotistas aprovaram a aquisição pelo Fundo de letras de crédito imobiliário – LCI emitidas ou distribuídas pelo Administrador, ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligadas.

A Consulta Formal de Conflito de Interesses não aprovou os critérios de elegibilidade para aquisição de Ativos Conflitados, de modo que, DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

Para maiores informações sobre a ausência de definição dos critérios de elegibilidade, bem como dos riscos de potencial conflito de interesses, vide o fator de risco “Risco de Potencial Conflito de Interesse”, na página 108 deste Prospecto.

Na data de 02 de fevereiro de 2022, o Fundo possui 9,57% (nove inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadram em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES”, CONSTANTE NA PÁGINA 108 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, firmado em 1º de fevereiro de 2022, entre o Coordenador Líder e a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, a Administradora contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição das Novas Cotas. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Coordenador Líder e do Administrador, cujos endereços físicos encontram-se descritos na Seção “Identificação das Instituições Integrantes da Oferta”, na página 79 deste Prospecto Definitivo.

A eficácia da obrigação do Coordenador Líder de distribuir as Novas Cotas nos termos do Contrato de Distribuição está sujeita (i) à veracidade, suficiência, precisão e completude das declarações e garantias prestadas pelo Fundo, por meio de sua Administradora e pela Gestora nos termos da Cláusula Terceira do Contrato de Distribuição, na Data de Liquidação; (ii) ao cumprimento pelo Fundo, por meio de sua Administradora, e pela Gestora de suas obrigações conforme dispostas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos da Oferta; (iii) à obtenção do registro definitivo da Oferta na CVM, que deve estar em pleno vigor; (iv) ao cumprimento de qualquer ato necessário à observância das regras relativas à negociação das Novas Cotas na B3, cuja autorização deverá estar em pleno vigor até a Data de Liquidação do Direito de Preferência; (v) à anuência expressa por escrito por parte do Coordenador Líder, nos casos de alteração do controle acionário direto e/ou indireto da Gestora; (vi) à entrega ao Coordenador Líder, na Data de Liquidação, de todas as aprovações e consentimentos necessários à assinatura pelo Fundo e pela Gestora dos documentos e dos contratos relacionados à Oferta, conforme aplicável, ao cumprimento de suas respectivas obrigações ali contempladas e à consumação da Oferta; (vii) à disponibilização do Prospecto aos Investidores; (viii) à divulgação do Anúncio de Início da Oferta; e (ix) à satisfação ou renúncia, conforme exclusivo critério do Coordenador Líder, das seguintes condições adicionais (consideradas condições suspensivas, nos termos do artigo 125 do Código Civil), cujo atendimento até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM é condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder (“Condições Precedentes”):

- (i) Opinião dos Assessores Legais da Gestora. Em até 2 (dois) Dias Úteis antes da Data de Liquidação, o Coordenador Líder deverá ter recebido uma opinião legal datada de tal data, do escritório Madrona Advogados, advogados da Gestora, com relação à Oferta, no que concerne aos aspectos da legislação brasileira aplicáveis, em forma e conteúdo aceitáveis pela Gestora;
- (ii) Opinião dos Assessores Legais do Coordenador Líder. Em até 2 (dois) Dias Úteis antes da Data de Liquidação, o Coordenador Líder deverá ter recebido uma opinião legal datada de tal data, do escritório Souza, Mello e Torres Sociedades de Advogados, advogados do Coordenador Líder, com relação à Oferta, no que concerne aos aspectos da legislação brasileira aplicáveis, em forma e conteúdo aceitáveis pelo Coordenador Líder;

- (iii) Aprovações. Em até 2 (dois) Dias Úteis antes da Data de Liquidação, deverão ter sido entregues ao Coordenador Líder todas as aprovações e consentimentos necessários à assinatura pelo Fundo dos documentos e dos contratos relacionados à Oferta, ao cumprimento de suas respectivas obrigações ali contempladas e à consumação da Oferta, conforme aplicável, incluindo evidência satisfatória ao Coordenador Líder acerca da obtenção do registro da Oferta junto à CVM e do registro das Novas Cotas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pela B3;
- (iv) Aprovações do Coordenador Líder. Obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações e autorizações necessárias de suas áreas internas responsáveis pela análise e aprovação da Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando a crédito, jurídico, socioambiental, contabilidade, risco e *compliance*, de acordo com suas regras internas;
- (v) Inocorrência de Resilição. Não ocorrência de resilição do Contrato de Distribuição, de acordo com o previsto nas Cláusulas Treze a Quinze do Contrato de Distribuição;
- (vi) Manutenção de Contratos. Manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão ao Fundo, à Administradora e à Gestora condição fundamental de funcionamento;
- (vii) Contratação dos Prestadores de Serviço. Aceitação por parte do Coordenador Líder, contratação e remuneração nos termos do Contrato de Distribuição, dos prestadores de serviços necessários à estruturação e execução da Quinta Emissão e da Oferta, a serem definidos de comum acordo entre as Partes, assim como contratação dos prestadores de serviço do Fundo, que incluem, sem limitação, nos termos do Prospecto e do Contrato de Prestação de Serviços, (a) a Administradora, (b) a Gestora, (c) o Escriturador, (d) o Custodiante, e (e) o Auditor Independente;
- (viii) Despesas da Oferta. Pagamento de todas as despesas relativas à Oferta pelo Fundo, nos termos do Contrato de Distribuição e deste Prospecto;
- (ix) Fornecimento de Informações. Fornecimento, pelo Fundo, pela Administradora e pela Gestora de todas as informações necessárias, corretas, completas e suficientes para atender aos requisitos aplicáveis à Emissão e à Oferta. Qualquer alteração ou incorreção verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, visando decidir, a seu exclusivo critério, sobre a continuidade da Emissão e da Oferta;
- (x) Cumprimento das Obrigações do Contrato de Distribuição. Cumprimento, pelo Fundo, pela Administradora e pela Gestora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, em especial, mas não se limitando, às obrigações previstas na Cláusula Doze do Contrato de Distribuição e nos demais documentos da Quinta Emissão e da Oferta de que sejam partes;
- (xi) Recolhimento de Taxas e Tributos. Recolhimento, pelo Fundo, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Quinta Emissão, incluindo, sem limitação, a Taxa de Fiscalização do Mercado de Capitais estabelecida pela Lei 7.940;
- (xii) Liberdade para a Divulgação da Oferta. Existência de total liberdade, pelo Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para a divulgação da Oferta e do plano de distribuição, por qualquer meio, ressalvado os deveres de sigilo inerentes à Oferta;
- (xiii) Inocorrência de Alteração Adversa. Não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Administradora e/ou da Gestora;
- (xiv) Inocorrência de Evento de Insolvência. Não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou de regimes similares, conforme aplicável, do Fundo, da Administradora, da Gestora, e/ou do Custodiante; (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Administradora, da Gestora e/ou do Custodiante ou decretação de regimes especiais pelo BACEN em relação à Administradora, não devidamente elididos no prazo legal, quando houver, ou no prazo de 5 (cinco) dias, quando não houver prazo legal; (c) propositura, pela Gestora, pelas

Afiladas da Gestora, pela Administradora, e/ou pelo Custodiante, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (d) ingresso pela Gestora, pelas Afiladas da Gestora, pela Administradora, e/ou pelo Custodiante, em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento;

- (xv) Inocorrência de Mudança de Controle. Não ocorrência de alteração do controle acionário direto e/ou indireto da Gestora, exceto se expressamente autorizado, por escrito, pelo Coordenador Líder (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações);
- (xvi) Cumprimento de Obrigações Pecuniárias. Verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo, pela Administradora e pela Gestora perante o Coordenador Líder e as respectivas Afiladas do Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas. As obrigações pecuniárias do Fundo, da Administradora e da Gestora mencionadas neste item não se referem exclusivamente às obrigações pecuniárias assumidas no âmbito da Quinta Emissão, da Oferta e do Contrato de Distribuição;
- (xvii) Inexistência de Improriedades. Que os documentos apresentados pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora e pelo Custodiante não contenham improriedades que possam prejudicar a regularidade da Quinta Emissão e da Oferta e/ou o que está estabelecido nos documentos da Quinta Emissão e da Oferta;
- (xviii) Documentação da Oferta. Negociação, preparação, aprovação e formalização, de forma satisfatória para o Coordenador Líder e os Assessores Legais do Coordenador Líder, de toda documentação legal necessária à realização da Quinta Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando e conforme aplicáveis: (a) ao Prospecto, preparados nos termos da Instrução CVM 400; (b) a este Contrato; e (c) aos fatos relevantes, Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento, dentre outros necessários ao registro da Oferta perante a CVM e ANBIMA, conforme aplicáveis;
- (xix) Anticorrupção. Inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act ("Leis Anticorrupção") pela Gestora, pela Administradora, pelo Fundo e/ou qualquer Afiladas, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xx) Código ANBIMA. A Oferta deverá atender aos requisitos do Código ANBIMA, conforme aplicáveis.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, até o Dia Útil imediatamente antecedente à Data de Liquidação. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto (i) no caso do Coordenador Líder renunciar o cumprimento de tais Condições Suspensivas; e (ii) pela obrigação do Fundo de reembolsar o Coordenador Líder por todas as Despesas incorridas, desde que tais Despesas tenham sido incorridas pelo Coordenador Líder no cumprimento das disposições do Contrato de Distribuição e sejam devidamente comprovadas, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

Anteriormente ao registro da Oferta, a não implementação de qualquer das Condições Precedentes será tratada como uma hipótese de modificação da Oferta, para os fins da Instrução CVM 400.

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

Remuneração de Coordenação e Colocação

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Novas Cotas 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 Novas Cotas subscritas e integralizadas, considerando inclusive as subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência e eventual emissão das Cotas Adicionais ("Comissão de Coordenação e Estruturação"); e
- (ii) Comissão de distribuição: o valor correspondente a 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas, considerando inclusive as subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência e eventual emissão das Cotas Adicionais. 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, 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 ("Comissão de Distribuição").

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

Todos os demais custos e despesas da Oferta, que não as comissões acima descritas, serão de responsabilidade do Fundo, a serem arcadas com recursos da Taxa de Distribuição Primária, exceto pela Comissão de Distribuição, que será arcada diretamente pelo Fundo. 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 Contrato de Distribuição. 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.

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 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*).

Taxa de Distribuição Primária

Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, taxa em montante equivalente a 1,33% (um inteiro e trinta e três por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$ 1,30 (um real e trinta centavos) por Nova Cota cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento de todos os custos da Oferta, exceto pela Comissão de Distribuição da Oferta devidas 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, incluindo a Comissão de Distribuição devida às Instituições Participantes da Oferta, serão de responsabilidade do Fundo.

Instituições Participantes da Oferta

Além do Coordenador Líder, os Participantes Especiais da Oferta poderão integrar o processo de distribuição das Novas Cotas, 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 Novas Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais da Oferta será deduzida do número de Novas Cotas 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.

Violações de Normas de Conduta

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, 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 Novas Cotas, sendo cancelados todos os Pedidos de Subscrição e/ou ordens de investimento que tenha recebido, sendo que o Participante Especial deverá informar imediatamente aos respectivos Investidores sobre referido cancelamento, devendo tais Investidores ser integralmente restituídos pelo Participante Especial dos valores eventualmente dados em contrapartida às Novas Cotas, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial, 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 suas ordens de investimento e/ou Pedidos de Subscrição cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial.

Destinação dos Recursos

Observada a política de investimentos do Fundo prevista no Regulamento, e os parágrafos 5º e 6º da Instrução CVM 472, a saber a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555, os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão destinados à aquisição de Ativos, a serem selecionados pela Gestora, 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.

A potencial aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Portanto, como forma de viabilizar eventual aquisição, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados nos Anexos I e II de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de Cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada. Para tanto, a Administradora e a Gestora disponibilizarão aos Investidores uma minuta de Procuração de Conflito de Interesses que poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, no mesmo ato de aceitação da Oferta, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Geral de Cotista que deliberar sobre a referida aquisição, nos termos descritos neste Prospecto, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para a Administradora, a Gestora ou parte a eles vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesses será dada ao Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no “Manual de Exercício de Voto” anexo a este Prospecto.

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição de Ativos Conflitados, até os limites do patrimônio líquido do Fundo previstos em cada Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, mediante comunicação entregue à Administradora em sua sede, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica, não sendo irrevogável e irretratável. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue à Administradora, de forma física, em sua sede (Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, Rio de Janeiro - RJ), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para a Administradora, no endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com; ou, ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista à referida assembleia para exercício do seu voto.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição de Ativos Conflitados, até os limites do patrimônio líquido do Fundo previstos em cada Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que referida aquisição é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Tendo em vista o acima disposto, caso a aquisição de Ativos Conflitados não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo destinará os recursos da Oferta para a aplicação primordialmente em outros Ativos Alvo, a serem selecionados pela Gestora, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto e no Regulamento do Fundo.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 108 DESTE PROSPECTO.

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

Tendo em vista a dinâmica de mercado que envolve a emissão dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, na data de elaboração deste Prospecto Definitivo, o Fundo ainda não possui qualquer Ativo Alvo ou Ativo de Liquidez pré-selecionado para aquisição com os recursos da Oferta, estando, assim, os Cotistas sujeitos aos riscos descritos no fator de risco "Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento" constante da página 111 deste Prospecto.

O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento.

Da 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 do Prospecto por meio dos websites da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos Investidores 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

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

CEP 22.250-040, Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Rodrigo Ferrari

Tel.: +55 (21) 3383-2715

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com | OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* procurar por “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros” e consulta pelo “Valora RE III FII”, em seguida clicar em “Documentos”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”)

Coordenador Líder

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

Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon

CEP 22440-032 - Rio de Janeiro – RJ

At.: Departamento de Mercado de Capitais | Departamento Jurídico

Telefone: (11) 4871-4448

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

Website: www.xpi.com.br (para acessar o Prospecto, neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Valora RE III Fundo De Investimento Imobiliário – FII – Oferta Pública de Distribuição da 5ª Emissão de Cotas do Fundo” 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

Tel.: (21) 3545-8686 | Tel.: (11) 2146-2000

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2022” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida clicar “Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”)

Ambiente de Negociação

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 São Paulo – SP

Website: <http://www.b3.com.br> (Para acessar o Prospecto, 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 RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, localizar o Prospecto Definitivo).

Cronograma Indicativo da Oferta

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	02/02/2022
2	Registro da Oferta	16/02/2022
3	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	11/03/2022
4	Data de Corte para Exercício do Direito de Preferência	16/03/2022
5	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	18/03/2022
6	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	28/03/2022
7	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	30/03/2022
8	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	30/03/2022
9	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador	31/03/2022
10	Data de Liquidação do Direito de Preferência	31/03/2022
11	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência	01/04/2022
12	Encerramento do Período de Subscrição	13/04/2022
13	Procedimento de Alocação de Ordens	14/04/2022
14	Data de liquidação financeira das Novas Cotas	20/04/2022
15	Data máxima para encerramento do prazo da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	09/09/2022

(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 Novas Cotas, veja a seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta", na página 55 deste Prospecto.

Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Novas Cotas do Fundo

Para o valor total de captação na Quinta Emissão no montante de R\$ 250.000.083,30 (duzentos e cinquenta milhões e oitenta e três reais e trinta centavos), o total de despesas de captação equivale ao montante de R\$ 8.842.099,54 (oito milhões, oitocentos e quarenta e dois mil e noventa e nove reais e cinquenta e quatro centavos) ou de 3,54% (três inteiros e cinquenta e quatro centésimos por cento) sobre o valor total de captação, conforme detalhado na tabela abaixo, observado que a Comissão de Distribuição será arcada pelo Fundo:

	Custos Indicativos da Oferta FII - Base (R\$)	% em relação à Oferta (2)	Valor por Nova Cota (R\$)	% em relação à Nova Cota(%)
Comissão de Coordenação e Estruturação (Volume Base - com <i>Gross Up</i>) (1) (3)	2.500.000,83	1,00%	0,98	1,00%
Tributos sobre Comissão de Coordenação e Estruturação	267.017,24	0,11%	0,10	0,11%
Comissão de Distribuição (Volume Base - com <i>Gross Up</i>) (1) (3)	5.000.001,67	2,00%	1,96	2,00%
Tributos sobre Comissão de Distribuição	534.034,49	0,21%	0,21	0,21%
Assessores Legais	240.000,00	0,10%	0,09	0,10%
Taxa de Registro na CVM	90.000,02	0,04%	0,04	0,04%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	13.386,30	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	40.158,96	0,02%	0,02	0,02%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	87.500,03	0,04%	0,03	0,04%
B3 - Taxa de Evento Corporativo - Subscrição DP (Variável)	50.000,00	0,02%	0,02	0,02%
Custos de Marketing e Outros Custos	20.000,00	0,01%	0,01	0,01%
TOTAL	8.842.099,54	3,54%	3,47	3,54%

(1) Valores estimados, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo preço de R\$ 97,90 (noventa e sete reais e noventa centavos) por Nova Cota.

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

(3) Todos os custos e despesas da Oferta, com exceção da Comissão de Distribuição, que será de responsabilidade do Fundo, serão arcados pelos Investidores (inclusive Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) das Novas Cotas do Fundo, com os 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⁾
99,20	1,30	1,30	1,33%	97,90

¹ O preço a ser pago pelas Novas 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, com exceção da Comissão de Distribuição que será de responsabilidade do Fundo.

Os custos listados acima, com exceção da Comissão de Distribuição, serão de responsabilidade do Fundo.

Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado no mês de fevereiro de 2022, pela Valora, a qual é a Gestora do Fundo. O Estudo de Viabilidade encontra-se anexo ao presente Prospecto como Anexo VII.

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 Novas Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos neste Prospecto, em especial o fator de risco "Risco referente ao Estudo de Viabilidade", na página 114 deste Prospecto, 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 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 VII a este Prospecto.

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

Outras Informações

O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página da Administradora, do Coordenador Líder, dos demais Participantes Especiais, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, nos endereços indicados abaixo:

Administradora: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em Fundos BTG Pactual" e na sequência "Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII" em seguida clicar em "Documentos", e, então, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada)

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública de Distribuição da 5ª Emissão de Cotas do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII" e, então, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2022" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII" e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

Para acesso o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada pelo Fundos.net, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> - na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII" e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

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

Informações Periódicas do Fundo

Para acesso às informações periódicas sobre o Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII", clicar no link do nome do Fundo, acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo", na linha do respectivo "Informe Mensal", do respectivo "Informe Trimestral" ou "Informe Anual", a opção de download do documento no campo "Ações").

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a atualização, por referência a este Prospecto Definitivo, das informações financeiras previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme endereço indicado no parágrafo acima.

Declarações da Administradora e do Coordenador Líder

A Administradora prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência e omissão, para assegurar que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste 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 (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência e omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que integram este Prospecto, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que este Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

As declarações de veracidade da Administradora e do Coordenador Líder estão anexas a este Prospecto Definitivo nos Anexos V e VI.

Demonstrações Financeiras do Fundo

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> – na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto das informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400.

Regulamento

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no: “Capítulo 2. Do Fundo”, “Capítulo 3. Do Objeto do Fundo”, “Capítulo 4. Da Política de Investimentos”, “Capítulo 6. Da Emissão de Cotas para Constituição do Fundo”, “Capítulo 7. Das Ofertas Públicas de Cotas”, “Capítulo 8. Das Novas Emissões de Cotas”, “Capítulo 9. Da Taxa de Ingresso”, “Capítulo 10. Da Política de Distribuição de Resultados”, “Capítulo 11. Da Administração do Fundo e da Gestão da Carteira”, “Capítulo 12. Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora e da Gestora”, “Capítulo 13. Das Vedações da Administradora e da Gestora”, “Capítulo 14. Da Remuneração da Administradora e da Gestora”, “Capítulo 16. Da Divulgação de Informações”, “Capítulo 17. Da Assembleia Geral de Cotistas”, “Capítulo 18. Do Representante dos Cotistas”, “Capítulo 19. Das Demonstrações Financeiras” e “Capítulo 21. Da Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas”.

As obrigações do Administrador previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no “Capítulo 11. Da Administração do Fundo e da Gestão da Carteira” e no artigo “13.3 Propriedade Fiduciária dos Bens Imóveis”.

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar: na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, selecionar o tipo de fundo como “Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar “Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento” e selecione a última versão disponível.

Histórico de Cotações e Rentabilidade

As Cotas da 1ª Emissão do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 31 de julho de 2018, sob o código "VGIR11". A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas do Fundo para os períodos indicados:

Cotações anuais - últimos cinco anos			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2021	84,62	99,00	92,70
2020	70,11	128,00	89,09
2019	99,17	121,67	102,80
2018	99,00	101,00	100,01
2017	N/A	N/A	N/A

Até dia 31/01/2022

Cotações trimestrais - últimos dois Anos			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
4º Tri 2021	94,37	99,00	96,67
3º Tri 2021	88,40	96,80	93,16
2º Tri 2021	88,14	95,80	91,94
1º Tri 2021	84,62	97,04	88,98
4º Tri 2020	83,01	88,57	86,41
3º Tri 2020	78,32	87,00	82,94
2º Tri 2020	73,85	94,00	85,15
1º Tri 2020	70,11	128,00	102,05

Até dia 31/01/2022

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
Jan-22	98,42	100,18	99,48
Dez-21	94,51	98,70	96,82
Nov-21	94,37	99,00	96,67
Out-21	95,15	97,98	96,51
Set-20	93,77	96,80	95,09
Ago-20	89,90	95,00	92,89

Até dia 31/01/2022

Posição patrimonial do Fundo antes da Oferta

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

Quantidade de Cotas do Fundo (31/12/2021)	Patrimônio Líquido do Fundo) (31/12/2021) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (31/12/2021) (R\$)
4.506.414	441.178.250,99	97,90

Posição patrimonial do Fundo após a Oferta

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

Cenários	Quantidade de Cotas Emitidas	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	102.146	4.608.560	451.178.344,39	97,90
2	2.553.627	7.060.041	691.178.334,29	97,90
3	3.064.352	7.570.766	741.178.311,79	97,90

(*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2021, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários (considerando o Preço de Emissão), 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 Inicial da Oferta e do Lote Adicional, 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 31 de dezembro de 2021, 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 IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS DOS COTISTAS" NA PÁGINA 112 DESTE PROSPECTO.**

Composição da Carteira do Fundo, Número de Cotistas e Liquidez Média Diária

O item 4.3 do Regulamento prevê que o Fundo deve investir, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo. O Fundo utilizou os recursos das emissões anteriores para aquisição dos seguintes ativos (carteira com data base em 31 de dezembro de 2021):

Ativo	Emissor	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Coupon	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento
CRI Delfim Moreira 22S	Provincia	20J0764140	Residencial	na	31.857.607,77	7,22%	CDI +	3,50%	30/10/2025	3,1	mensal
CRI Delfim Moreira 23S	Provincia	20J0764341	Residencial	na	31.849.328,78	7,22%	CDI +	3,50%	30/10/2025	3,1	mensal
CRI Manhattan	Habitasec	19J0327167	Residencial	na	29.659.517,67	6,72%	CDI +	5,70%	23/06/2026	1,7	mensal
CRI Oscar Freire 50S	Provincia	21L0002653	Residencial	na	28.127.000,05	6,38%	CDI +	4,00%	01/12/2021	3,5	mensal
CRI HM Engenharia 365S	RB Sec	21F1076950	Residencial	na	26.487.076,31	6,00%	CDI +	4,75%	27/06/2025	2,1	mensal
CRI HM Engenharia 366S	RB Sec	21F1076974	Residencial	na	26.487.076,31	6,00%	CDI +	4,75%	27/06/2025	2,1	mensal
CRI Direcional	True Sec	19G0269138	Residencial	AAA S&P	24.588.984,33	5,57%	% CDI	104,00%	04/07/2025	2,1	semestral
CRI Tecnisa 397S	True Sec	21G0568394	Residencial	A S&P	23.523.978,78	5,33%	IPCA +	7,00%	29/06/2028	4,5	mensal
CRI HM Engenharia	True Sec	19J0714175	Residencial	BBB S&P	21.811.026,96	4,94%	CDI +	2,50%	15/12/2023	1,3	mensal
CRI São José 231S	RB Sec	19J0280616	Residencial	na	18.801.721,92	4,26%	CDI +	5,50%	29/09/2027	3,1	mensal
CRI You 38 - 2S	Vert Sec	21D0696194	Residencial	na	16.116.493,74	3,65%	CDI +	4,50%	22/04/2026	2,0	mensal
CRI Iperoig	Provincia	21F0950399	Residencial	na	15.715.928,21	3,56%	CDI +	4,75%	03/08/2026	3,4	mensal
CRI Alfa Realty	Provincia	20D0892140	Residencial	na	15.013.344,61	3,40%	CDI +	5,00%	29/04/2025	2,7	mensal
CRI You 38 - 1S	Vert Sec	21D0695718	Residencial	na	14.302.598,54	3,24%	CDI +	4,00%	23/04/2025	1,8	mensal
CRI São José 214S	RB Sec	19E0207046	Residencial	na	11.183.710,11	2,53%	CDI +	6,00%	29/04/2024	2,0	mensal
CRI GTLG	True Sec	21J0043571	BTS	na	10.607.419,54	2,40%	IPCA +	5,93%	15/03/2040	8,4	mensal
CRI You 11S	Provincia	20D0774348	Residencial	na	10.007.369,05	2,27%	CDI +	3,75%	28/03/2025	3,0	mensal
CRI Helbor 255S	RB Sec	20C1008009	Residencial	na	9.862.687,31	2,24%	CDI +	2,45%	20/03/2023	1,1	mensal
CRI MLG Brooklin	Provincia	21F0950239	Residencial	na	9.606.424,28	2,18%	CDI +	4,75%	03/08/2026	3,4	mensal
CRI Praias 175S	Habitasec	19J0231267	Residencial	na	9.201.977,16	2,09%	CDI +	6,00%	30/10/2023	1,0	mensal
CRI Tecnisa 344S	True Sec	20L0675397	Residencial	A S&P	8.719.576,89	1,98%	IPCA +	6,85%	31/12/2025	3,0	mensal
CRI Mabu 240S	Opea Sec	21J0705142	Pulverizado	na	8.269.751,67	1,87%	IPCA +	9,75%	06/10/2031	4,5	mensal
CRI Gafisa 306S	Habitasec	21L0729728	Residencial	na	7.440.765,58	1,69%	CDI +	4,50%	26/11/2027	2,5	mensal
CRI Gafisa 307S	Habitasec	21L0729731	Residencial	na	7.440.765,58	1,69%	CDI +	4,50%	26/11/2027	2,5	mensal
CRI Altos de Trancoso	Provincia	20J0566786	Residencial	na	7.071.332,65	1,60%	CDI +	6,00%	30/12/2025	2,9	mensal
CRI RV Ipiranga	Provincia	21B0132138	Residencial	na	6.502.692,90	1,47%	CDI +	6,00%	28/01/2027	3,7	mensal
CRI Ditulvo 287S	Habitasec	21J0703978	Residencial	na	6.277.184,28	1,42%	CDI +	6,00%	29/10/2026	3,5	mensal
CRI Gafisa 27S	Provincia	20L0710506	Residencial	na	6.226.292,60	1,41%	IPCA +	7,85%	27/11/2025	3,4	mensal
CRI Gafisa 28S	Provincia	20L0710832	Residencial	na	6.223.940,94	1,41%	IPCA +	7,85%	27/11/2025	3,4	mensal
CRI General Shopping	True Sec	20G0800227	Shopping	AA S&P	6.055.365,09	1,37%	IPCA +	5,00%	19/07/2032	5,9	mensal
CRI Aliance 145S	RB Sec	17C0000201	Shopping	AAA Fitch	5.996.068,19	1,36%	% CDI	99,00%	01/06/2022	0,4	mensal
CRI Helbor 146S	Habitasec	19F0260959	Residencial	na	4.610.533,26	1,05%	CDI +	2,15%	27/06/2023	0,9	trimestral
CRI Setim	Habitasec	19E0281174	Residencial	na	4.437.610,40	1,01%	CDI +	3,50%	30/05/2023	1,9	mensal
CRI Rede D'Or 397S	RB Sec	21K0001807	Hospital	AAA Fitch	4.401.928,41	1,00%	IPCA +	6,10%	15/12/2036	9,5	mensal
CRI RNI 27S	Nova Sec	18D0698877	Residencial	A- Fitch	4.259.926,91	0,97%	CDI +	2,00%	17/04/2028	3,0	mensal
CRI Raposo Shopping	True Sec	21A0859622	Shopping	na	4.035.182,47	0,91%	IPCA +	6,20%	24/01/2033	4,9	mensal
CRI Almeida Junior	True Sec	19L0909950	Shopping	na	3.841.991,56	0,87%	CDI +	1,25%	19/12/2029	3,5	mensal
CRI Rovic 173S	Habitasec	19J0307536	Residencial	na	3.468.940,53	0,79%	CDI +	5,50%	30/03/2026	1,9	mensal
CRI Tecnisa 175S	Isec Sec	21B0544455	Residencial	A S&P	3.272.752,17	0,74%	IPCA +	5,70%	18/02/2026	2,8	mensal
CRI Longitude	Habitasec	19K1145467	Residencial	na	3.072.415,26	0,70%	CDI +	5,00%	29/11/2023	1,3	mensal
CRI AR Terrenos	Provincia	20J0747905	Residencial	na	2.943.584,49	0,67%	IPCA +	9,00%	29/09/2026	3,9	mensal
CRI Ditulvo 144S	Habitasec	19D0671987	Residencial	na	1.782.672,91	0,40%	CDI +	5,00%	29/04/2024	1,3	mensal
CRI BRF	RB Sec	11K0025322	Escritório	A Fitch	1.311.282,92	0,30%	IPCA +	6,51%	05/09/2022	0,4	mensal
Total de CRIs					502.473.829,11	113,89%					
Caixa Bruto					9.663.965,41						
Rendimentos à Distribuir + Provisões¹					(70.959.543,53)						
Caixa Líquido					(61.295.578,12)	(13,89%)					
Patrimônio Líquido					441.178.250,99	100,00%			Duration médio da carteira	3,2	

Fonte: Valora

O Fundo possuía 27.345 (vinte e sete mil, trezentos e quarenta e cinco) Cotistas em 31 de dezembro de 2021. No mês de dezembro de 2021, as Cotas do Fundo tiveram liquidez média diária de R\$ 1.045.893,33 (um milhão, quarenta e cinco mil, oitocentos e noventa e três reais e trinta e três centavos).

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

Anteriormente à presente Quinta Emissão, o Fundo realizou:

- (a) a primeira emissão de Cotas, encerrada em 30 de julho de 2018, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 1.000.000 (um milhão) de Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 101,00 (cento e um reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas, 401.618 (quatrocentas e uma mil, seiscentas e dezoito) Cotas, por 143 (cento e quarenta e três) investidores, atingindo o montante total de R\$40.161.800,00 (quarenta milhões, cento e sessenta e um mil e oitocentos reais). Não foram colocadas no âmbito da primeira emissão Cotas do lote suplementar nem Cotas Adicionais. As Cotas emitidas e não integralizadas foram canceladas;

- (b) a segunda emissão de Cotas, encerrada em 01 de março de 2019, foram ofertadas, inicialmente, até 619.963 (seiscentas e dezenove mil, novecentas e sessenta e três) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 96,78 (noventa e seis reais e setenta e oito centavos) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas, além do montante inicialmente ofertado, 99.367 (noventa e nove mil, trezentas e sessenta e sete) Cotas Adicionais, emitidas em linha com o artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, totalizando 719.330 (setecentas e dezenove mil, trezentas e trinta) Cotas, subscritas por 1.013 (mil e treze) investidores, atingindo o montante total de R\$ 69.616.757,40 (sessenta e nove milhões, seiscentos e dezesseis mil, setecentos e cinquenta e sete reais e quarenta centavos);
- (c) a terceira emissão de Cotas, encerrada em 05 de setembro de 2019, foram ofertadas, inicialmente, até 1.534.684 (um milhão, quinhentos e trinta e quatro mil, seiscentas e oitenta e quatro) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 97,74 (noventa e sete reais e setenta e quatro centavos) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas, além do montante inicialmente ofertado, 306.936 (trezentos e seis mil, novecentas e trinta e seis) Cotas Adicionais, emitidas em linha com o artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, totalizando 1.841.620 (um milhão, oitocentos e quarenta e um mil, seiscentos e vinte) Cotas, subscritas por 4.956 (quatro mil, novecentos e cinquenta e seis) investidores, atingindo o montante total de R\$ 179.999.938,80 (cento e setenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e oito reais e oitenta centavos);
- (d) a quarta emissão de Cotas, encerrada em 19 de dezembro de 2019, foram ofertadas, inicialmente, até 1.543.846 (um milhão, quinhentas e quarenta e três mil, oitocentas e quarenta e seis) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 97,16 (noventa e sete reais e dezesseis centavos) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas a totalidade das Cotas por 5.149 (cinco mil, cento e quarenta e nove) investidores, atingindo o montante total de R\$ 150.000.077,36 (cento e cinquenta milhões, setenta e sete reais e trinta e seis centavos). Não foram colocadas no âmbito da quarta emissão Cotas do lote suplementar nem Cotas Adicionais.

Classificação de Risco

A presente Oferta não conta com classificação de risco.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A AUSÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA A OFERTA, VIDE SEÇÃO "FATORES DE RISCO – RISCO DA AUSÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO", NA PÁGINA 114 DESTE PROSPECTO.

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 85 deste Prospecto Definitivo, sendo que este Prospecto Definitivo encontra-se à disposição dos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) na CVM e na B3 apenas para consulta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES INTEGRANTES DA OFERTA

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

At.: Sr. Rodrigo Ferrari

Tel.: +55 (11) 3383-2513

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com | OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* procurar por "Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros" e consulta pelo "Valora RE III FII", em seguida clicar em "Documentos", e, então, clicar em "Prospecto Definitivo")

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

Tel.: +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.

Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon

CEP 22440-032 - Rio de Janeiro – RJ

At.: Departamento de Mercado de Capitais / Departamento Jurídico

Telefone: (11) 4871-4448

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

www.xpi.com.br (para acessar o Prospecto, neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Valora RE III Fundo De Investimento Imobiliário – FII- Oferta Pública de Distribuição da 5ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").

Assessor Legal Coordenador Líder

**SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE
DE ADVOGADOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355,
16º andar

CEP 04538-133 - São Paulo - SP

At.: Vitor Arantes

Telefone: (11) 3074-5700

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

Website: www.souzamello.com.br

Assessor Legal Gestora

MADRONA ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064 –
11º andar

CEP 01451-000 São Paulo – SP

At.: Sr. Marcelo Cosac

Telefone: (11) 4883-8805

Email: marcelo.cosac@madronalaw.com.br

Website: www.madronalaw.com.br

SUMÁRIO DO FUNDO

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 uma comunhão de recursos destinados à aplicação em Ativos-Alvo, 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.

Público-Alvo

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

Objetivo e Política de Investimentos do Fundo

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.

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 ou Moody's, salvo no caso de se enquadrarem na hipótese descrita no subitem "(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 imobiliária que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo Ativo-Alvo pelo Fundo, possua laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária 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. Os Ativos-Alvo que se enquadrem neste subitem "(ii)" poderão representar, no máximo, 80% (oitenta por cento) dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo.

CONFORME CONSULTA FORMAL 2022 ATUALMENTE EM CURSO, A REDAÇÃO DO ITEM (II) ACIMA PODERÁ SER MODIFICADA, CASO REFERIDA MATÉRIA SEJA APROVADA PELOS ATUAIS COTISTAS. O RESULTADO DA REFERIDA CONSULTA FORMAL SERÁ APURADO E DIVULGADO ATÉ O DIA 04 DE MARÇO DE 2022, AOS COTISTAS E AO MERCADO EM GERAL, NO ENDEREÇO ELETRÔNICO INDICADO CONSTANTE NA SEÇÃO "TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – CONSULTA FORMAL 2022", NA PÁGINA 59 DESTE PROSPECTO. MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO TEOR DAS ALTERAÇÕES SOB DELIBERAÇÃO PODEM SER ENCONTRADAS NA REFERIDA SEÇÃO "TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – CONSULTA FORMAL 2022" NA PÁGINA 59 DESTE PROSPECTO.

No caso da aplicação em Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados nos Anexos I e II de cada Procuração de Conflito de Interesses, será necessária a aprovação de tais aplicações em Assembleia Geral de Cotistas, tendo em vista o potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472, observado o disposto neste Prospecto referente à Procuração de Conflito de Interesse. Para mais informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses" na página 57 deste Prospecto.

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas nos Ativos de Liquidez.

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, direitos reais em geral sobre 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.

Taxa de Administração

A Taxa de Administração será de até 1,06% (um inteiro e seis centésimos 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, composta pelo somatório da Remuneração da Administradora, da Remuneração da Gestora e da Remuneração do Escriturador, conforme abaixo elencadas.

Remuneração da Administradora

Pela prestação de serviços de administração ao Fundo, a Administradora receberá uma remuneração cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, equivalente ao valor mensal de 0,20% (vinte centésimos por cento) calculado 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, fixos à razão de 1/12 (um doze avos), que deverá ser pago diretamente à Administradora, 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, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

Remuneração da Gestora

Pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, a Gestora receberá uma remuneração cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, equivalente ao valor mensal de 0,80% (oitenta centésimos por cento) calculado 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, fixos à razão de 1/12 (um doze avos), que deverá ser paga diretamente à Gestora.

Remuneração do Escriturador

Pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, o Escriturador receberá uma remuneração cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, equivalente a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por cotista, com piso de R\$ 3.000,00 (três mil reais), limitada a 0,06% (seis centésimos por cento) calculado 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, cujo montante mensal será calculado com base nas condições gerais constantes do Anexo III deste Prospecto.

Taxa de Performance

Será devida à Gestora uma taxa de performance correspondente a 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das Cotas que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a Taxa de Administração.

CONFORME CONSULTA FORMAL 2022 ATUALMENTE EM CURSO, O PRAZO PARA PAGAMENTO DA TAXA DE PERFORMANCE PODERÁ SER ALTERADO, CASO REFERIDA MATÉRIA SEJA APROVADA PELOS ATUAIS COTISTAS. O RESULTADO DA REFERIDA CONSULTA FORMAL SERÁ APURADO E DIVULGADO ATÉ O DIA 04 DE MARÇO DE 2022, AOS COTISTAS E AO MERCADO EM GERAL, NO ENDEREÇO ELETRÔNICO INDICADO CONSTANTE NA SEÇÃO “TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – CONSULTA FORMAL 2022”, NA PÁGINA 59 DESTE PROSPECTO. MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO TEOR DAS ALTERAÇÕES SOB DELIBERAÇÃO PODEM SER ENCONTRADAS NA REFERIDA SEÇÃO “TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – CONSULTA FORMAL 2022” NA PÁGINA 59 DESTE PROSPECTO.

Taxa de Saída

Não será cobrada taxa de saída dos vendedores de Cotas no mercado secundário.

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.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo nominativas e escriturais, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pela Administradora em nome dos respectivos titulares. As Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, não é permitido o resgate de Cotas pelo Cotista. 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.

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 item 18.1 do Regulamento.

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 Prestadoras de Serviços do Fundo" acima, item "Gestora", localizado na página 84 deste Prospecto.

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.

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.

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 até o 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 10 (dez) 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.

CONFORME CONSULTA FORMAL 2022 ATUALMENTE EM CURSO, O PRAZO DE PAGAMENTO DO RESULTADO NÃO DISTRIBUÍDO COMO ANTECIPAÇÃO PODERÁ SER ALTERADO, CASO REFERIDA MATÉRIA SEJA APROVADA PELOS ATUAIS COTISTAS. O RESULTADO DA REFERIDA CONSULTA FORMAL SERÁ APURADO E DIVULGADO ATÉ O DIA 04 DE MARÇO DE 2022, AOS COTISTAS E AO MERCADO EM GERAL, NO ENDEREÇO ELETRÔNICO INDICADO CONSTANTE NA SEÇÃO "TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – CONSULTA FORMAL 2022", NA PÁGINA 59 DESTE PROSPECTO. MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO TEOR DAS ALTERAÇÕES SOB DELIBERAÇÃO PODEM SER ENCONTRADAS NA REFERIDA SEÇÃO "TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – CONSULTA FORMAL 2022" NA PÁGINA 59 DESTE PROSPECTO.

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. Além das despesas e encargos mencionados, o Fundo também será responsável pelo pagamento da Comissão de Distribuição da Oferta. 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 Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

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. Caso o Fundo efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar 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.

Perfil da Administradora

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ou simplesmente “BTG PSF”, controlada integral pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros.

A BTG PSF administra R\$ 425 bilhões (dados ANBIMA, novembro/2021) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 40002 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\$ 483 bilhões e 128 fundos⁴ sob Administração, detendo 24% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em novembro de 2021. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado 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:

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

¹ Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020.

² https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

³ Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020.

⁴ https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

⁵ Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020.

⁶ https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

Perfil da Gestora

O Fundo contratou a Valora como Gestora, nos termos do artigo 29, inciso VI da Instrução CVM 472. A Valora 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, agro e private equity.

Foi criada em 2005 e possuía, em dezembro de 2021, R\$6,3 bilhões de ativos sob gestão distribuídos em 42 (quarenta e dois) 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.

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.

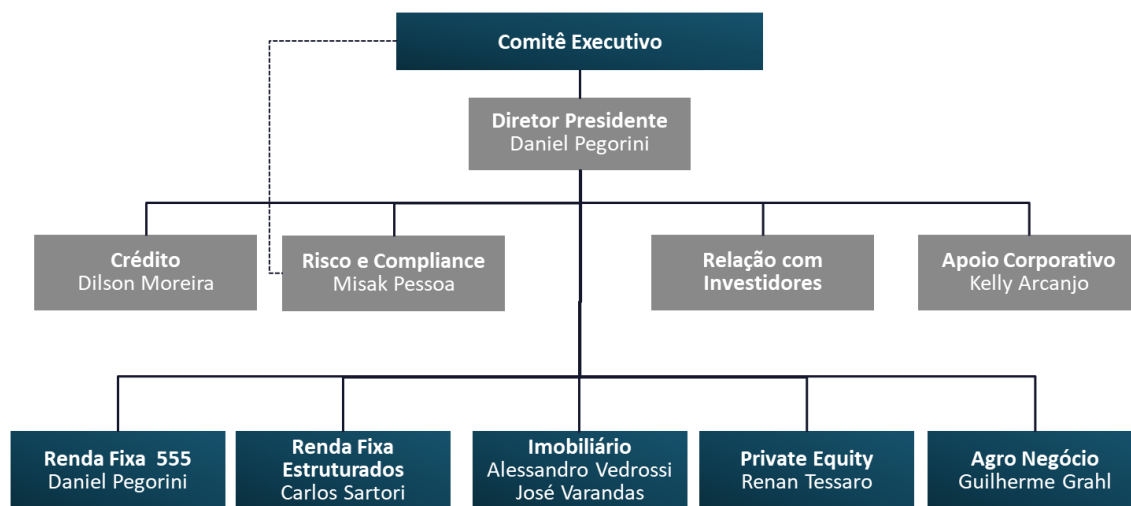
Complementarmente, a Valora é signatária dos seguintes códigos junto à ANBIMA e à Associação Brasileira de Private Equity e Venture Capital (ABVCAP): (i) Código de Administração de Recursos de Terceiros; (ii) Código para o Programa de Certificação Continuada; (iii) Código dos Processos da Regulação e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

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.



Fonte: Valora



Daniel Pegorini - Diretor-Presidente, Sócio e 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.

Alessandro Vedrossi, MRICS – Sócio-Diretor da Área Imobiliária

Sócio-diretor responsável pela área imobiliária desde 2016. A área conta com aproximadamente R\$1,8 bilhões sob gestão, distribuídos em 7 fundos, e histórico de estruturação de mais de R\$2,6 bilhões 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.



José Eduardo Varandas – Sócio-Diretor da Área Imobiliária

Sócio-diretor responsável pela área imobiliária desde 2016. A área conta com aproximadamente R\$1,8 bilhões sob gestão, distribuídos em 7 fundos, e histórico de estruturação de mais de R\$2,6 bilhões 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 mais de 200 projetos com valor total de R\$ 20 bilhões.

Fonte: Valora

**Carlos Sartori – Sócio-Diretor da Área de Renda Fixa Estruturados**

Na Valora desde 2009, Sartori é o sócio responsável pela área de Renda Fixa Estruturados, atuando na estruturação e gestão de FIDCs e demais instrumentos de crédito. Atuou diretamente na criação e gestão dos principais fundos de crédito da casa, entre eles o Valora Absolute e os fundos da família Guardian, além de ter sido o responsável pela concepção e operacionalização da estratégia de gestão de FIDCs. Carlos Sartori é Engenheiro Eletrônico formado pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA).

Renato Ventura – Associado da Área Imobiliária

Engenheiro civil pela Escola Politécnica USP (1982), com especialização em administração pela FGV SP (1990) e mestrado em Real Estate Development pelo MIT (1997), tem mais de 30 anos de experiência no mercado de incorporação, investimentos e financiamentos imobiliários. No Unibanco, esteve à frente das operações imobiliárias em Mercado de Capitais (1998 2000), no Corporate Banking (2000 2003) e no Crédito Imobiliário (2003 2006), sendo o responsável pelos financiamentos Plano Empresário no banco durante todo este período. Também atuou em incorporadoras e em fundos com foco no setor. A partir de 2009, participou da idealização e estruturação da ABRAINC, associação das principais incorporadoras brasileiras. Atuou como seu vice presidente executivo até o final de 2017, com liderança na discussão das principais questões do setor imobiliário no país.

**Victor Lima - Associado**

Com 10 anos de experiência no mercado financeiro, ingressou em 2011 na Valora atuando na área de Investment Banking. Em 2014 passou a atuar na gestão de Fundo de Investimento em Participação (FIP), foi pessoa chave de fundo dedicado ao setor de óleo e gás, realizando o controle de fundos e estruturação de ativos. Victor é Engenheiro Mecânico Aeronáutico pelo ITA e Mestrando em Economia pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

Fonte: Valora

Equipe e Experiência da Gestora

**José de Albuquerque – Associado da Área Imobiliária**

Graduado em Engenharia pela Universidade Mackenzie, possui, mais de 33 anos de experiência na direção dos ciclos do negócio imobiliário, aquisição de terrenos, conceituação de produtos, projetos, aprovações, marketing, estratégia comercial, vendas, gestão financeira, gerenciamento de obras e entrega dos produtos. Trabalhou na Brookfield Incorporações por 29 anos, onde foi Diretor de Incorporação, Co-Fundador da Vaster – DI onde permaneceu até 2020, posteriormente foi Diretor de Incorporação da Fibra Experts até se juntar ao time imobiliário da Valora em novembro de 2021. José é Sócio da startup Dezker e Co-Fundador da startup iVera.

Luciano Guagliardi – Associado da Área Imobiliária

Graduado em Engenharia Civil pela Universidade Mackenzie em 1994 e pós-graduado em Banking pela mesma instituição em 1999, atua no mercado imobiliário desde 1996, iniciando sua carreira no Banco Real, gerindo a carteira de Plano Empresário até 2005, quando deixou o Banco para trabalhar na GMAC (General Motors). Em 2008 teve uma passagem pelo Banco Votorantim (BVEP) responsável pela gestão de Private Equity do setor imobiliário. Em 2009 juntou-se a Rodobens Negócios Imobiliários, atuando como CFO (Diretor Financeiro) e IRO (Diretor de Relações com Investidores) até 2012, quando assumiu a Diretoria de Relações com Investidores da Brookfield Incorporações. Em 2014 acumulou a Diretoria de Gestão de Cliente, se desligando da Brookfield em dezembro de 2015 para fundar sua própria empresa de consultoria. Em 2021 juntou-se ao time da Valora.

**Caroline Sampaio – Relação com Investidores**

Graduada em Ciências Econômicas pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, atua no mercado financeiro desde 2009, iniciando sua carreira na Schroders Investment Management. Em 2014 se juntou ao time comercial da BRZ Investimentos. Em 2016 mudou para XP Investimentos, participando do início da área de RPPS, tocou o projeto de criação da plataforma de investimentos para essa classe de clientes, e permaneceu no time até meados de 2019, quando mudou-se para a Mauá Capital, como RI. Em novembro de 2021 juntou-se ao time da Valora.

Fonte: Valora

Estratégia e Gestão das Operações Imobiliárias

ORIGINAÇÃO +80 operações R\$2,6 bilhões AUM 6 Fundos R\$1,8 bilhões	Carteira de CRI	Financiamento à Construção	Hedge Fund Imobiliário
	4 fundos	1 fundo	1 fundo
	74 ativos	12 ativos	63 ativos
	2/3 originação e estruturação própria	100% originação e estruturação própria	50% originação e estruturação própria
	residencial, escritórios, shoppings, galpões	residencial	CRI, FII, ações, cotas de SPE, debêntures

OS NÚMEROS APRESENTADOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE

Fonte: Valora

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. A Gestora originou e estruturou mais de 80 operações imobiliárias (CRI e Financiamento à Construção) num total de R\$2,6 bilhões. A equipe imobiliária é responsável atualmente pela gestão de 6 fundos de investimento com patrimônio líquido de aproximadamente de R\$1,8 bilhão em 31/12/2021. A carteira de CRI conta atualmente com 74 ativos, dos quais aproximadamente 2/3 foram originados e estruturados pela Gestora, incluindo operações do segmento residencial, escritórios, shopping e galpões. A carteira de financiamento à construção conta com 12 ativos, 100% residencial e estruturados e originados pela Gestora.

Processo de Gestão

Segue abaixo um resumo do processo de gestão das operações imobiliárias.

 ORIGINAÇÃO	 SELEÇÃO DE ATIVOS & ESTRUTURAÇÃO	 COMITÊ DE INVESTIMENTOS	 GESTÃO ATIVA E MONITORAMENTO
- Leitura intensa e constante do mercado - Originação proprietária (R\$2,6 bi em CRI originados e R\$1 bi de FIDC estruturados e geridos) - Originação parceiros (securitizadoras, IBs, assets e outros)	- Diversificação e equilíbrio da carteira - Foco nos <i>drivers</i> microeconômicos e específicos dos ativos – análise fundamentalista (<i>bottom-up</i>) - Ativos com relação de risco e retorno favorável - Profunda análise de mercado e inserção do produto	- Profunda discussão das características do ativo - Forte expertise imobiliário - Longo histórico de investimentos em ativos de crédito e investimento imobiliário - Foco na relação risco e retorno dos ativos - Aprovação unânime	- Acompanhamento intenso e constante a nível dos ativos-lastro - Acompanhamento constante da evolução das garantias, índices de cobertura e demais aspectos - Monitoramento do mercado secundário, buscando potenciais desinvestimentos com ganhos

* O processo de investimento e gestão previsto neste slide reflete a estratégia de investimento que o Gestor pretende adotar, não estando formalizada por meio de qualquer política.
Fonte: Valora

Histórico do Fundo

Fundo de CRI Objetivo: CDI + spread	Patrimônio Líquido R\$441.178.250,99 31/12/2021	1ª Emissão: Jul/18 2ª Emissão: Fev/19 3ª Emissão: Set/19 4ª Emissão: Dez/19
Rentabilidade Líquida Acumulada * CDI + 3,2% aa	Liquidez diária média ** R\$1,04 milhões	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários IFIX

* Distribuição de dividendos líquida acumulada entre 31/07/2018 (início do Fundo) e 31/12/2021.
Rentabilidade com base no valor da cota patrimonial

** Liquidez diária média entre 01/12/2021 e 31/12/2021

O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE ACUMULADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

Fonte: Valora

Abaixo são apresentados os rendimentos distribuídos totais e por cota, e rentabilidade nos anos de 2019, 2020 e 2021, além dos meses do último trimestre de 2021, e acumulado desde o início do Fundo:

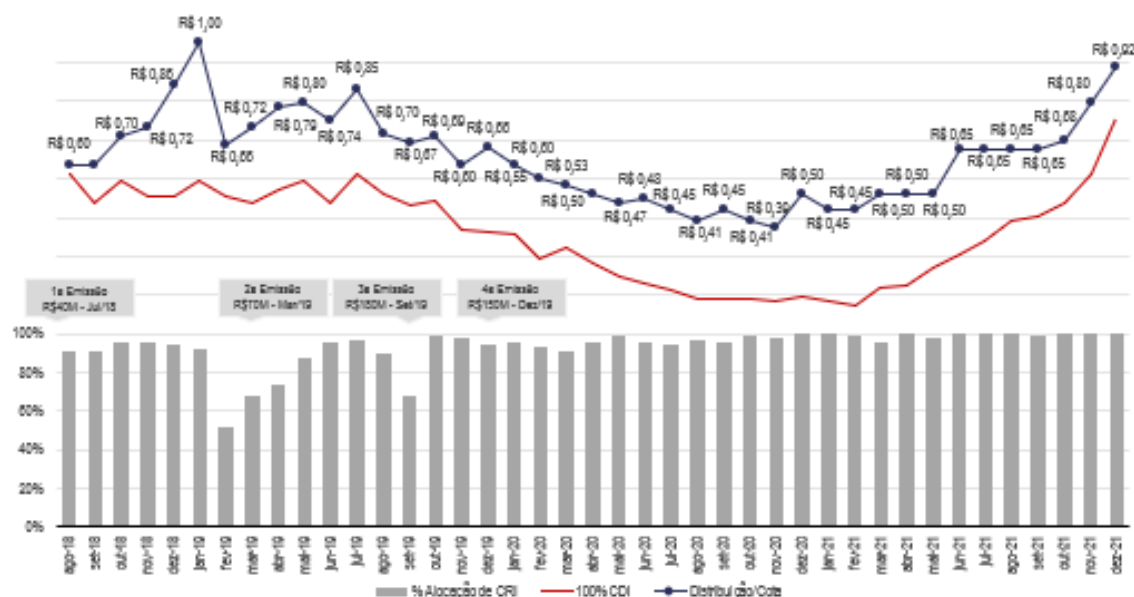
Valores em R\$	2019	2020	2021	Desde o Início
Receitas (Entradas de Caixa)	16.168.807,85	33.054.387,99	42.908.479,14	93.874.880,94
CRI - Juros	12.913.932,96	30.848.819,98	37.363.825,58	82.258.526,55
CRI - Correção Monetária	712.207,64	1.530.096,37	4.219.931,94	6.462.687,30
CRI - Negociação	1.300.565,95	(23.475,05)	979.989,22	2.787.833,99
Outros Ativos	1.242.101,30	698.946,68	344.732,39	2.365.833,09
Despesas (Saídas de Caixa)	(1.819.704,37)	(6.943.816,91)	(9.348.319,19)	(18.334.733,29)
Resultado	14.349.103,48	26.110.571,08	33.560.159,94	75.540.147,64
Distribuição Total	13.891.461,25	25.890.596,32	33.347.463,60	76.061.328,24
Distribuição/Cota	R\$ 8,88	R\$ 5,75	R\$ 7,40	R\$ 25,50
Dias úteis no período	253	251	251	862
Rentabilidade sobre Cota Patrimonial (ao ano)	CDI + 3,4%	CDI + 3,3%	CDI + 3,3%	CDI + 3,2%
CDI do Período (anualizado)	5,94%	2,77%	4,44%	4,63%
Cota Patrimonial	97,07	97,07	97,90	-

O HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

Fonte: Valora

Abaixo são apresentados os rendimentos distribuídos totais e por cota, e rentabilidade nos meses de outubro à dezembro de 2021, e acumulado desde o início do ano de 2021:

Valores em R\$	out/21	nov/21	dez/21	2021
Receitas (Entradas de Caixa)	3.436.510,41	4.113.684,96	6.997.036,59	42.908.479,14
CRI - Juros	3.127.012,62	3.711.667,76	5.980.644,55	37.363.825,58
CRI - Correção Monetária	254.531,93	363.976,61	933.482,11	4.219.931,94
CRI - Negociação	1.388,45	(3.230,72)	10.703,24	979.989,22
Outros Ativos	53.577,41	41.251,31	72.206,70	344.732,39
Despesas (Saídas de Caixa)	(409.169,64)	(427.159,73)	(2.908.550,31)	(9.348.319,19)
Resultado	3.027.340,77	3.686.525,23	4.088.486,28	33.560.159,94
Distribuição Total	3.064.361,52	3.606.131,20	4.145.900,88	33.347.463,60
Distribuição/Cota	R\$ 0,68	R\$ 0,80	R\$ 0,92	R\$ 7,40
Dias úteis no período	20	20	23	251
Rentabilidade sobre Cota Patrimonial (ao ano)	CDI + 2,73%	CDI + 3,01%	CDI + 1,94%	CDI + 3,34%
Cota Patrimonial	97,13	97,22	97,90	97,90



O HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

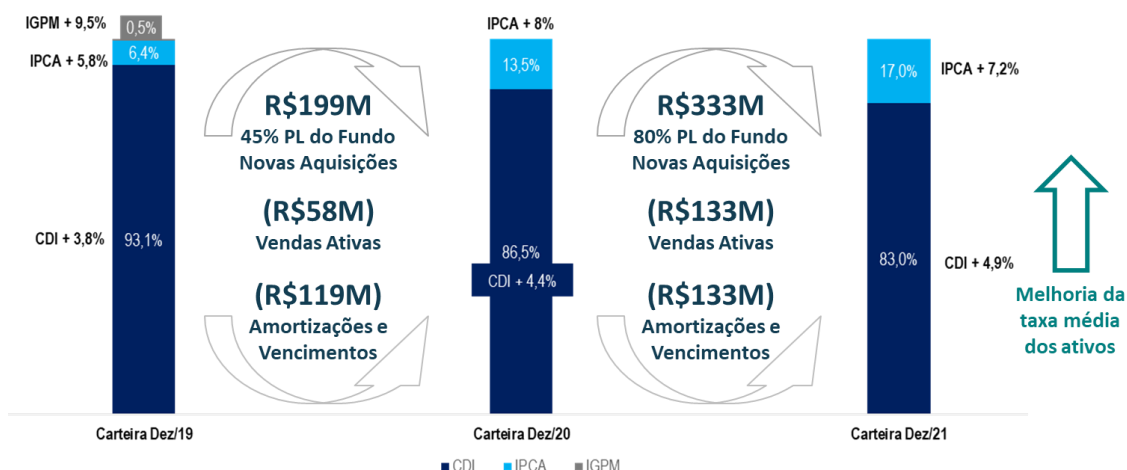
14

Fonte: Valora.

Abaixo é apresentado o histórico de distribuições e alocação em Ativos-Alvo do Fundo desde seu início.

Parte importante da estratégia de gestão é o giro da carteira, com vendas de operações da carteira e aquisição de novas operações. Ao longo de 2021, o Fundo adquiriu um total de R\$333 milhões em novos CRI, o equivalente a 80% do Patrimônio Líquido do Fundo.

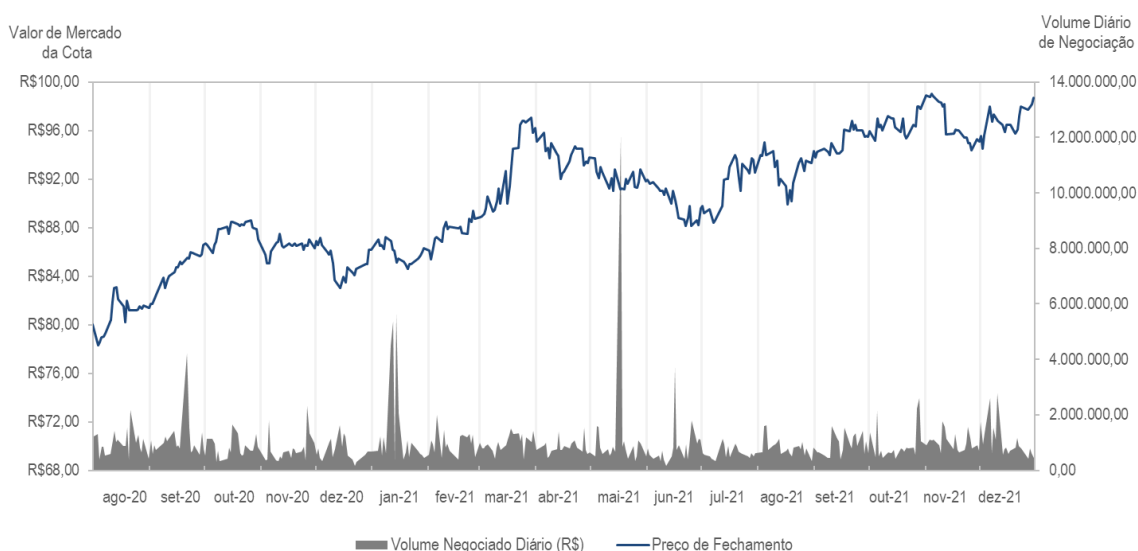
Taxa de juros na aquisição - média ponderada por indexador



O HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

Fonte: Valora.

Histórico de negociações e preço da cota, e número de cotistas do Fundo.



Fonte: Valora

R\$1,1 bilhão em 28/02/2020.

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.

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.

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 que sejam detentores de, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido e os representantes dos Cotistas, dependerão de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Não obstante, quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora: (i) a Gestora, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) o Coordenador Líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Assim, tendo em vista que a aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios

listados nos Anexos I e II de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

O FATO DE A APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO, REALIZADA POR MEIO DA CONSULTA FORMAL DE CONFLITO DE INTERESSES, NÃO TER APROVADO OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE NOS TERMOS DO ENTENDIMENTO ATUAL DA CVM ACERCA DO TEMA, PODERÁ GERAR QUESTIONAMENTOS PELOS COTISTAS ACERCA DAS AQUISIÇÕES, UMA VEZ QUE REALIZADAS SEM OS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA TANTO.

Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 57 deste Prospecto e Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 65 deste Prospecto.

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.

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, que poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

I. Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pela Administradora, o Coordenador Líder e a Administradora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles restringe-se à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. A Administradora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar com a XP Investimentos ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

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.

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 da Oferta", item "Remuneração da Gestora", na página 82 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga à Gestora ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

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. DTVM 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.

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 geridos pela Valora.

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.

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, exceto as já explicitadas neste documento.

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

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.

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.

Relacionamento entre o Custodiante e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Custodiante não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Coordenador Líder e o Custodiante não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

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.

A contratação do Coordenador Líder para realizar a distribuição pública das Cotas atende os requisitos da Instrução CVM 472.

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 Preço de Subscrição das Novas Cotas 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, consequentemente, 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 do 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 CRIIs 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 CRII, 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 CRIIs 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 artigo 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 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. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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 referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das cotas do Fundo e de seus rendimentos.

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.

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, consequentemente, o Fundo terá sua rentabilidade reduzida. A inflação e seus efeitos sobre as taxas de juros no mercado interno podem 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.

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 mini-desvalorizações, 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.

Está em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas neste Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas futuramente. Ainda, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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 regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, 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 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 Relativos ao Mercado Imobiliário e aos Ativos Imobiliários

Risco das Contingências Ambientais

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 fundos de investimentos imobiliários, 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.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

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, consequentemente, depressindo 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 estiver 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.

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRIs

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRIs em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRIs, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRIs que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRIs, a companhia securitizadora emissora dos CRIs promoverá o resgate antecipado dos CRIs, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRIs poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRIs de honrar as obrigações decorrentes dos CRIs depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRIs e da execução das garantias eventualmente constituídas.

Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRIs não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRIs dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRIs. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRIs pela companhia securitizadora.

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRIs

Os CRIs podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRIs e, consequentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

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.

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos

ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Risco proveniente do uso de derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco relativo a novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o seu direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

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 Atreladas aos CRIs

O investimento em CRIs inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente 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 atreladas 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

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do FGC. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

A importância da Gestora

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

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 que sejam detentores de, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido e os representantes dos Cotistas, dependerão de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Não obstante, quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora: (i) a Gestora, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) o Coordenador Líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Assim, tendo em vista que a aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados nos Anexos I e II de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

O FATO DE A APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO, REALIZADA POR MEIO DA CONSULTA FORMAL DE CONFLITO DE INTERESSES, NÃO TER APROVADO OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE NOS TERMOS DO ENTENDIMENTO ATUAL DA CVM ACERCA DO TEMA, PODERÁ GERAR QUESTIONAMENTOS PELOS COTISTAS ACERCA DAS AQUISIÇÕES, UMA VEZ QUE REALIZADAS SEM OS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA TANTO.

Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses”, na página 57 deste Prospecto e Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 65 deste Prospecto.

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.

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, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

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

Para maiores informações, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 65 deste Prospecto Definitivo.

Risco de não colocação do Montante Mínimo da Oferta

Existe a possibilidade de o Montante Mínimo da Oferta não ser subscrito no âmbito da Quinta 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 seu Pedido de Subscrição, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item “Distribuição parcial” na página 52 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

Risco de Distribuição Parcial das Cotas do Fundo

Existe a possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas 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 Novas Cotas 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, consequentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Ainda, em caso de distribuição parcial, existirão menos Cotas em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas será reduzida e o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para a total Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta. Nesta hipótese, o Fundo observará a prioridade de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta para os quais possua recursos e a respectiva auditoria tenha sido concluída de forma satisfatória.

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Conforme previsto no item “Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional”, na página 50 deste Prospecto Definitivo, os recibos das Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta e aprovação da B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos recebidos das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Risco de desligamento do Participante Especial

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Pedidos de Subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem a totalidade das Cotas indicadas no Pedido de Subscrição, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

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, poderão 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, estes Cotistas 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.

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 Novas Cotas 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.

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 Quinta 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 imediata no valor dos investimentos dos Cotistas

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Subscrição seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas

Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos 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 das 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 LHs, 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.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Outros Riscos

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 VII desse Prospecto foi elaborado pela Gestora existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade relativo à presente Oferta foi elaborado pela 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, 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.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Risco da Ausência de Classificação de Risco

Considerando a ausência de classificação de risco do Fundo para a Oferta e para as Novas Cotas, os investimentos realizados pelos Investidores da Oferta não contam com uma medição, realizada por terceiro independente, acerca da qualidade de tal investimento. Neste sentido, o retorno efetivo do investimento nas Novas Cotas poderá ser inferior ao pretendido pelo Investidor no momento da realização do investimento.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NAS PÁGINAS 97 A 114 DESTE PROSPECTO 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.

TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, 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. 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.

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 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 cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, cessão ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro

de 2007, conforme alterado, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por Cotistas residentes ou domiciliados no exterior para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais está atualmente sujeita à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

- ANEXO I** - ASSEMBLEIA DE APROVAÇÃO
- ANEXO II** - ATO DA ADMINISTRADORA
- ANEXO III** - REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO
- ANEXO IV** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400
- ANEXO V** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400
- ANEXO VI** - INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472
- ANEXO VII** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO VIII** - PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES
- ANEXO IX** - MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ASSEMBLEIA DE APROVAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ ME nº 29.852.732/0001-91

PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL
INICIADO EM 01 DE ABRIL DE 2021

TERMO DE APURAÇÃO

Na qualidade de instituição administradora do **VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 29.852.732/0001-91 (“Fundo”), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob nº 59.281.253/0001-23 (“Administrador”), por meio deste instrumento, apura, na forma de sumário, o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão do Fundo (“Cotas” e “Cotistas”, respectivamente), no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada de forma não presencial, por meio da consulta formal enviada aos Cotistas pelo Administrador no dia **01 de abril de 2021**, conforme facultado pelo Art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472” e “Consulta Formal”, respectivamente).

Os Cotistas foram convocados a deliberar quanto:

- (i) **A aprovação da 5ª (quinta) emissão de novas cotas do Fundo (“Novas Cotas”), no montante de, inicialmente, até R\$ 251.000.000,00 (duzentos e cinquenta e um milhões de reais), a serem ofertadas nos termos da Instrução da CVM nº. 400, de 29 de dezembro de 2013, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) ou da Instrução CVM nº. 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), conforme definido oportunamente, bem como da Instrução CVM 472.**



O quórum de presença foi atingido, tendo em vista que foram recepcionadas respostas de Cotistas representando **4.387%** das cotas emitidas do Fundo.

Após análises das respostas dos Cotistas do Fundo à Consulta Formal, foram apurados os seguintes resultados:

APROVO	NÃO APROVO	ABSTENÇÃO
80.728%	13.561%	3.517%

Diante das respostas recepcionadas, a matéria colocada em deliberação, conforme descrita acima, restou **APROVADA**, pelo voto favorável da maioria dos votos dos Cotistas que responderam a Consulta Formal.

Rio de Janeiro, 19 de abril de 2021.

ANA CRISTINA FERREIRA
DA COSTA:04293386785
Digitally signed by ANA
CRISTINA FERREIRA DA
COSTA:04293386785
Date: 2022.01.31 14:21:26 -03'00'

REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700
Digitally signed by REINALDO
GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2022.01.31 14:21:39
-03'00'

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS** administradora do **VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 87fc372835559cb12eb88356328be3ae

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



1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o nº de protocolo 1948575

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 163,26
Distribuidor: R\$ 25,09
Lei 3217/99: R\$ 36,93
Lei 4.664/05: R\$ 9,23
Lei 111/06: R\$ 9,23
Lei 6281/12: R\$ 7,38
ISSQN: R\$ 9,91
Total: R\$ 261,03

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDYQ57885-HAC
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 31/01/2022
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



Características do documento original

Arquivo: 29852732000191_SOCIET_01.04.2021_19.04.2021_TERMO DE APURAÇÃO.pdf
Páginas: 2
Nomes: 1
Descrição: Ato do Administrador

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785,
OU=10967573000142, OU=Videoconferencia, 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: 08/02/2021 à 08/02/2022
Data/Hora computador local: 31/01/2022 09:21:26
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=10967573000142,
OU=Videoconferencia, 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: 08/02/2021 à 08/02/2022
Data/Hora computador local: 31/01/2022 09:21:39
Carimbo do tempo: Não

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATO DA ADMINISTRADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATO DO ADMINISTRADOR DO VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

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 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de 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 RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 29.852.732/0001-91 ("Fundo"), resolve o quanto segue:

Definir, nos termos aprovados pelos Cotistas do Fundo, no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 01 de abril de 2021, e termo de apuração divulgado em 19 de abril de 2021, o preço de emissão das Novas Cotas (conforme adiante definido) no valor nominal unitário de R\$ 97,90 (noventa e sete reais e noventa centavos), na data da primeira integralização das Novas Cotas, com a consequente definição dos demais termos e condições da Oferta (conforme adiante definido), no âmbito da realização da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo, conforme disposto no capítulo 8 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), 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 ("Oferta").

As características da Oferta são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta ("Suplemento").

São Paulo, 02 de fevereiro de 2022.

REINALDO GARCIA	Digitally signed by REINALDO GARCIA	ANA CRISTINA	Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA
ADAO:092052267	ADAO:09205226700	FERREIRA DA	COSTA:04293386785
00	Date: 2022.02.02 14:28:59 -03'00'	COSTA:04293386785	Date: 2022.02.02 14:29:10 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

**ANEXO I AO ATO DO ADMINISTRADOR DO
VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
SUPLEMENTO DA 5ª EMISSÃO DE COTAS**

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

Colocação e Procedimento de Distribuição: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas (conforme adiante definido), no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo em relação às Novas Cotas do Lote Adicional, conforme adiante definido), caso emitidas, com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”), nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

Número da Emissão: A presente emissão representa a 5ª (quinta) emissão de Novas Cotas do Fundo (“Quinta Emissão”);

Montante Inicial da Oferta: Inicialmente, até R\$ 250.000.083,30 (duzentos e cinquenta milhões, oitenta e três reais e trinta centavos), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo preço unitário de R\$ 97,90 (noventa e sete reais e noventa centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Novas Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta;

Montante Mínimo da Oferta: O volume mínimo da Oferta será de R\$ 10.000.093,40 (dez milhões, noventa e três reais e quarenta centavos), correspondente a 102.146 (cento e duas mil, cento e quarenta e seis) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição deverão ser canceladas pela Administradora;

Quantidade total de Novas Cotas da Oferta: Inicialmente, até 2.553.627 (dois milhões, quinhentas e cinquenta e três mil, seiscentas e vinte e sete) cotas, em classe e série únicas, da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo, nominativas e escriturais (“Novas Cotas”), podendo referido montante ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Novas Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta;

Lote Adicional: O Montante Inicial da Oferta e a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas poderão ser aumentados em até 20% (vinte por cento) em relação ao Montante Inicial da Oferta, em função do exercício da opção de emissão de Novas Cotas adicionais, nos termos do parágrafo 2º do art. 14 da Instrução CVM 400 ("Lote Adicional"), ou seja, em até 510.725 (quinhentas e dez mil, setecentas e vinte e cinco) Novas Cotas, o que corresponde a R\$ 49.999.977,50 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e sete reais e cinquenta centavos), a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do procedimento de alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da emissão e da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Novas Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais;

Lote Suplementar: Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400;

Preço de Emissão: O preço de emissão de cada Nova Cota é equivalente a R\$ 97,90 (noventa e sete reais e noventa centavos), definido com base no valor patrimonial das Cotas em 31 de dezembro de 2021, sendo o valor patrimonial da Cota auferido pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas até então emitidas, nos termos do art. 8.2, inciso (i) do Regulamento do Fundo, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) ("Preço de Emissão");

Preço de Subscrição: O preço de subscrição de cada Nova Cota corresponderá ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$ 99,20 (noventa e nove reais e vinte centavos) ("Preço de Subscrição");

Taxa de Distribuição Primária: O Fundo cobrará uma taxa de distribuição primária no âmbito da Oferta, equivalente a 1,33% (um inteiro e trinta e três centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$ 1,30 (um real e trinta centavos) por Nova Cota, a ser pago pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas. Os recursos captados a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição Primária serão utilizados exclusivamente para pagamento de todos os custos da Oferta, exceto pela comissão de distribuição da Oferta devidas 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, incluindo a comissão de distribuição devida às Instituições Participantes da Oferta, serão de responsabilidade do Fundo (“Taxa de Distribuição Primária”);

Investimento Mínimo por Investidor: Cada Investidor (conforme definido abaixo) deverá subscrever a quantidade mínima 256 (duzentas e cinquenta e seis) Novas Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 25.062,40 (vinte e cinco mil, sessenta e dois reais e quarenta centavos) por Investidor (“Aplicação Mínima Inicial” ou “Investimento Mínimo por Investidor”), o qual não inclui 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 Investidor 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 destinada aos Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido) interessados em subscrever as Novas Cotas (“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 Novas Cotas objeto da Oferta;

Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (“Distribuição Parcial”). As Novas Cotas que não forem distribuídas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Administradora. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;

Destinação dos Recursos: Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração e os critérios de elegibilidade previstos no capítulo 4 do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, sob a gestão do Gestor, 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 (conforme definidos no Regulamento). Observados os limites de concentração e os critérios de elegibilidade constantes do artigo 4.3 do Regulamento, as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas em Ativos de Liquidez;

Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado: As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa

administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas. Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor, inclusive 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 Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. A instituição escrituradora das Novas Cotas será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3;

Procedimento de Distribuição e Integralização: As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3;

Tipo de Distribuição: Primária;

Público Alvo da Oferta: A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, a saber, o 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 Banco Central do Brasil, 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 conforme previsto no Regulamento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, conforme previsto no Regulamento. Para os fins deste suplemento, “Investidores Institucionais” significam os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que sejam fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, 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\$ 1.000.048,50 (um milhão, quarenta e oito reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 10.215 (dez mil, duzentas e quinze) 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 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 11 de novembro de 2020; e “Investidores Não Institucionais” significa os Investidores pessoas físicas ou jurídicas,

residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$ 999.950,60 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 10.214 (dez mil, duzentas e quatorze) Novas Cotas, e quando em conjunto com os Investidores Institucionais, apenas “Investidores”. É vedada a colocação de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 11 de novembro de 2020;

Direito de Preferência: É assegurado aos Cotistas que possuam cotas no 3º (terceiro) Dia Útil a contar da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,56666498018 (“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”). O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem Direito de Preferência será proporcional à quantidade de Cotas do Fundo que este detiver no 3º (terceiro) Dia Útil a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, em relação à totalidade de cotas do Fundo em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência. 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 Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do 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, nos termos e prazos previstos na documentação da Oferta e em fato relevante. Os demais procedimentos aplicáveis ao Direito de Preferência serão divulgados pela Administradora por meio de fato relevante;

Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas: As Novas Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Nova 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, nos termos do Regulamento; 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. Todas as Novas Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver. Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (a) a Administradora ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; (c) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) 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 (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (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. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Novas Cotas;

Período de Distribuição: A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 06 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro; e

Coordenador Líder: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade 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 (“Coordenador Líder”). O Coordenador Líder poderá contratar, direta ou indiretamente, terceiros integrantes do sistema de distribuição para integrar o consórcio de distribuição das Novas Cotas da Quinta Emissão.

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 782f5bd25101ea249b75cbfaaa2771a6

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



1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o nº de protocolo 1948638

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 170,40
Distribuidor: R\$ 25,09
Lei 3217/99: R\$ 38,33
Lei 4.664/05: R\$ 9,58
Lei 111/06: R\$ 9,58
Lei 6281/12: R\$ 7,66
ISSQN: R\$ 10,28
Total: R\$ 270,92

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDYQ57948-DCG
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 02/02/2022
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



Características do documento original

Arquivo: 29852732000191_SOCIET_02.02.2022_02.02.2022_ATO DO ADMINISTRADOR.pdf
Páginas: 7
Nomes: 1
Descrição: Ato do Administrador

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=10967573000142, OU=Videoconferencia, 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: 08/02/2021 à 08/02/2022
Data/Hora computador local: 02/02/2022 09:28:59
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=10967573000142, OU=Videoconferencia, 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: 08/02/2021 à 08/02/2022
Data/Hora computador local: 02/02/2022 09:29:10
Carimbo do tempo: Não

REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO DO
VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/MF nº 29.852.732/0001-91

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/MF 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	significa os Ativos de Liquidez e os Ativos-Alvo, quando considerados em conjunto.
Ativos-Alvo	significa 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/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
BACEN	é o Banco Central do Brasil.
CNPJ/MF	é o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
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 6.1.4 deste Regulamento.
Cotas da Primeira Emissão	tem o significado atribuído no artigo 6.1.2 deste Regulamento.
Cotas do Lote Suplementar	tem o significado atribuído no artigo 6.1.3 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 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\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), conforme previsto no artigo 8.1 deste Regulamento.
FUNDO	é o VALORA RE III 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/MF 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 RE III 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 a 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. DTVM**, 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/MF 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 imobiliária que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo Ativo-Alvo pelo FUNDO, possua laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária 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. Os Ativos-Alvo que se enquadrem neste inciso (ii) poderão representar, no máximo, 80% (oitenta por cento) dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do FUNDO.

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 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 Ativo-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; e **(d)** pagamento de rendimentos aos Cotistas.

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, direitos reais em geral sobre 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 de cotas 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 da primeira emissão de Cotas, 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 **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá para oferta pública, o total de até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante total de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), em série única.

6.1.1. A primeira emissão de Cotas será realizada nos termos da Instrução CVM 400/03.

6.1.2. 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.

6.1.3. Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas suplementares, nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas ("**Cotas do Lote Suplementar**"), destinadas a atender a um excesso de demanda que eventualmente seja constatado no decorrer no procedimento de coleta de intenções, conforme opção outorgada pela

ADMINISTRADORA ao(s) distribuidor(es), nos termos do contrato de distribuição. As Cotas do Lote Suplementar, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação.

6.1.4. Nos termos do parágrafo segundo do artigo 14 da Instrução CVM 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 200.000 (duzentas mil) Cotas adicionais ("**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** até a data de divulgação do anúncio de início, 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.

6.1.5. Será admitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da primeira emissão do **FUNDO**, 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 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, totalizando um montante de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas remanescentes da emissão deverão ser canceladas pela **ADMINISTRADORA**. Findo o prazo de subscrição, caso o montante acima não seja colocado no âmbito da oferta, esta será cancelada pela **ADMINISTRADORA**, sendo o **FUNDO** liquidado.

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 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 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\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões 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.

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 terá como base o valor de mercado de Cotas correspondente à média do preço de fechamento das Cotas na B3 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 possuírem, 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 ingresso 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 ingresso.

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 até o 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 10 (dez) 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.

10.1.10. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de rendimentos os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no dia de cada data de apuração prevista no artigo 10.1.1 acima.

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/MF 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; **(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; **(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 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 compõem 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/wp-content/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 de 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 de até 1,06% (um inteiro e seis centésimos 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, composta de: **(a)** 0,20% (vinte centésimos por cento) fixos à razão de 1/12 (um doze avos), que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, 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**; **(b)** 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, referente aos serviços de gestão da carteira do **FUNDO**, a ser pago diretamente à **GESTORA**; e **(c)** o equivalente a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por cotista, com piso de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, limitada a 0,06% (seis centésimos por cento) 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, item (b)

acima, será devida uma taxa de performance à **GESTORA**, correspondente a 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das Cotas que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), já deduzidas todas as demais despesas do **FUNDO**, inclusive a Taxa de Administração (“**Taxa de Performance**”).

14.2.1. A Taxa de Performance será calculada e provisionada pela **ADMINISTRADORA**, diariamente, por Dia Útil, e paga diretamente pelo **FUNDO** a cada semestre civil, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao encerramento de cada período de apuração, observado que o primeiro período de apuração da Taxa de Performance terá início a partir da primeira data de integralização das Cotas e o término do encerramento do semestre civil correspondente.

14.2.1.1. Entende-se como semestre civil, para fins de aplicação do disposto no artigo 14.2.1 acima, os períodos compreendidos entre: **(i)** o 1º (primeiro) Dia Útil do mês de janeiro, inclusive, e o último Dia Útil do mês de junho, inclusive; e **(ii)** o 1º (primeiro) Dia Útil do mês de julho, inclusive, e o último Dia Útil do mês de dezembro, inclusive.

14.2.2. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor patrimonial da Cota for inferior ao seu valor na data da primeira integralização de Cotas ou por ocasião da última distribuição efetuada.

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, devidamente aprovada pela CVM 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, devidamente aprovada e registrada na CVM, 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 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;
- (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. Dependem da aprovação por maioria simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, **(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**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, as deliberações relativas às matérias dos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do artigo 17.1 acima.

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/MF) ou CNPJ/MF, 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/MF.

(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 consequente 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, 27 de dezembro de 2018.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de administradora do **VALORA RE III
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO
CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de intermediário líder ("Coordenador Líder") da distribuição pública primária da 5ª (quinta) emissão de cotas ("Oferta") do **VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 29.852.732/0001-91 ("Fundo"), administrado pelo **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 administrar recursos de terceiros por meio do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o prospecto da Oferta ("Prospecto"), incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que o Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

Rio de Janeiro, 1º de fevereiro de 2022

DocuSigned by:
Fabício Cunha de Almeida
 Assinado por: FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA 05638864717
 CPF: 05638864717
 Data/Hora da Assinatura: 02/02/2022 14:27:02 BRT
 067E6CD6DBE24B22B85AF680CAE723FB

DocuSigned by:
Bernardo Amaral Botelho
 Assinado por: BERNARDO AMARAL BOTELHO 04301578781
 CPF: 04301578781
 Data/Hora da Assinatura: 02/02/2022 14:33:49 BRT
 067E6CD6DBE24B22B85AF680CAE723FB

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Coordenador Líder

Nome: Fabrício Cunha de Almeida

Nome: Bernardo Amaral Botelho

Cargo: Diretor

Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO
CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

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 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 administrar recursos de terceiros por meio do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administrador do **VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 29.852.732/0001-91 (“Fundo”), no âmbito da distribuição pública primária da quinta emissão de cotas do Fundo (“Oferta”), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), declara que (i) o prospecto da Oferta (“Prospecto”) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) 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 (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400.

Rio de Janeiro, 02 de fevereiro de 2022

ANA CRISTINA FERREIRA
DA COSTA:04293386785
Digitally signed by ANA
CRISTINA FERREIRA DA
COSTA:04293386785
Date: 2022.02.02 10:48:16 -03'00'

REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700
0
Digitally signed by REINALDO
GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2022.02.02 10:48:36
-03'00'

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

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

INFORME ANUAL DO FUNDO – ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	CNPJ do Fundo:	29.852.732/0001-91
Data de Funcionamento:	27/07/2018	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRVGIRCTF008	Quantidade de cotas emitidas:	4.506.414,00
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) 3383-3102
Site:	www.btgpactual.com	E-mail:	ri.fundolistados@btgpactual.com
Competência:	12/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA	07.559.989/0001-17	R. Iguatemi, 448 - 13º andar - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 01453-100	(11) 3016-0907
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S.A	30.306.294/0001-45	Praia de Botafogo, n. º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo - Rio de Janeiro - RJ	(21) 3262-9757
1.3	Auditor Independente: Ernst & Young Auditores Independentes S.S.	61.366.936/0001-25	Av Presidente Juscelino Kubitschek 1909 - 8 Andar Conj 81 - São Paulo/SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado: n/a	n/.a./-	n/a	n/a
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	02.332.886/0001-04	Av Ataulfo de Paiva 153, Leblon - RJ CEP: 22250-911	(11) 3027-2237
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 - 20G0800227	Lucro na Venda	12.113.147,82	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 originação proprietária 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			
	O Fundo encontra-se em período de captação.			
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.	<table><tr><th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th><th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr><tr><th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr><tr><td>CRI - 18D0698877</td><td>4.259.926,91</td><td>SIM</td><td>3,85%</td></tr><tr><td>CRI - 20D0774348</td><td>10.007.369,05</td><td>SIM</td><td>3,36%</td></tr><tr><td>CRI - 20D0892140</td><td>11.009.786,05</td><td>SIM</td><td>-21,17%</td></tr><tr><td>CRI - 20G0800227</td><td>6.055.365,09</td><td>SIM</td><td>0,00%</td></tr><tr><td>CRI - 20I0747905</td><td>2.943.584,49</td><td>SIM</td><td>8,21%</td></tr><tr><td>CRI - 20J0566786</td><td>7.071.332,65</td><td>SIM</td><td>10,85%</td></tr><tr><td>CRI - 20J0764341</td><td>6.519.342,39</td><td>SIM</td><td>-75,94%</td></tr><tr><td>CRI - 20L0710506</td><td>6.223.940,94</td><td>SIM</td><td>12,07%</td></tr><tr><td>CRI - 20L0710832</td><td>6.226.292,60</td><td>SIM</td><td>12,12%</td></tr><tr><td>CRI - 21B0132138</td><td>6.502.692,90</td><td>SIM</td><td>11,81%</td></tr><tr><td>CRI - 21B0544455</td><td>3.272.752,17</td><td>SIM</td><td>11,15%</td></tr><tr><td>CRI - 21D0695718</td><td>14.302.598,54</td><td>SIM</td><td>5,79%</td></tr><tr><td>CRI - 21D0696194</td><td>16.116.493,74</td><td>SIM</td><td>6,13%</td></tr><tr><td>CRI - 21F0950239</td><td>9.606.424,28</td><td>SIM</td><td>7,28%</td></tr><tr><td>CRI - 21F0950399</td><td>15.715.928,21</td><td>SIM</td><td>7,27%</td></tr></table>	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 - 18D0698877	4.259.926,91	SIM	3,85%	CRI - 20D0774348	10.007.369,05	SIM	3,36%	CRI - 20D0892140	11.009.786,05	SIM	-21,17%	CRI - 20G0800227	6.055.365,09	SIM	0,00%	CRI - 20I0747905	2.943.584,49	SIM	8,21%	CRI - 20J0566786	7.071.332,65	SIM	10,85%	CRI - 20J0764341	6.519.342,39	SIM	-75,94%	CRI - 20L0710506	6.223.940,94	SIM	12,07%	CRI - 20L0710832	6.226.292,60	SIM	12,12%	CRI - 21B0132138	6.502.692,90	SIM	11,81%	CRI - 21B0544455	3.272.752,17	SIM	11,15%	CRI - 21D0695718	14.302.598,54	SIM	5,79%	CRI - 21D0696194	16.116.493,74	SIM	6,13%	CRI - 21F0950239	9.606.424,28	SIM	7,28%	CRI - 21F0950399	15.715.928,21	SIM	7,27%		
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 - 18D0698877	4.259.926,91	SIM	3,85%																																																																		
CRI - 20D0774348	10.007.369,05	SIM	3,36%																																																																		
CRI - 20D0892140	11.009.786,05	SIM	-21,17%																																																																		
CRI - 20G0800227	6.055.365,09	SIM	0,00%																																																																		
CRI - 20I0747905	2.943.584,49	SIM	8,21%																																																																		
CRI - 20J0566786	7.071.332,65	SIM	10,85%																																																																		
CRI - 20J0764341	6.519.342,39	SIM	-75,94%																																																																		
CRI - 20L0710506	6.223.940,94	SIM	12,07%																																																																		
CRI - 20L0710832	6.226.292,60	SIM	12,12%																																																																		
CRI - 21B0132138	6.502.692,90	SIM	11,81%																																																																		
CRI - 21B0544455	3.272.752,17	SIM	11,15%																																																																		
CRI - 21D0695718	14.302.598,54	SIM	5,79%																																																																		
CRI - 21D0696194	16.116.493,74	SIM	6,13%																																																																		
CRI - 21F0950239	9.606.424,28	SIM	7,28%																																																																		
CRI - 21F0950399	15.715.928,21	SIM	7,27%																																																																		
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação																																																																				
	Método utilizado para CRI: taxa de negociação.																																																																				
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:																																																																				
	Não possui informação apresentada.																																																																				
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.																																																																				
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 procuração.																																																																				
	Disponibilizamos aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundoslistados@btgpactual.com ;																																																																				
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a 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 – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: 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 procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. 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 a base de cotistas, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3” ou “Bolsa”) ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. 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 anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura. iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos cotistas mandem na forma da carta resposta anexa a carta consulta até o prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com, nos termos do Art. 40 do Regulamento. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual (“DocuSign” ou “plataforma de assinatura eletrônica”).																																																																				
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.																																																																				
	A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, a Administradora segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta da Administradora da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“FundosNet”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvo os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, a Administradora envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”)ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores																																																																				

	legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido, documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat” ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.				
11.	Remuneração do Administrador				
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:				
	A Taxa de Administração será de até 1,06% (um inteiro e seis centésimos 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, composta de: (a) 0,20% (vinte centésimos por cento) fixos à razão de 1/12 (um doze avos), que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA, 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; (b) 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, referente aos serviços de gestão da carteira do FUNDO, a ser pago diretamente à GESTORA; e (c) o equivalente a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por cotista, com piso de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, limitada a 0,06% (seis centésimos por cento) referente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, a ser pago a terceiros (em conjunto, a “Taxa de Administração”).				
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:		
	2.267.036,72	0,51%	0,51%		
12.	Governança				
12.1	Representante(s) de cotistas				
	Não possui informação apresentada.				
12.2	Diretor Responsável pelo FII				
	Nome:	Allan Hadid	Idade:	45 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	% detido por PF % detido por PJ

				emitido		
	Até 5% das cotas	27.344,00	4.143.314,00	91,94%	73,10%	18,85%
	Acima de 5% até 10%	1,00	363.100,00	8,06%	0,00%	8,06%
	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%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	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					
	Não possui informação apresentada.					
15.	Política de divulgação de informações					
15.1	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.					
	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.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ http://conteudo.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos.html https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria					
15.2	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.					
	https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria					
15.3	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.					
	https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
	Bruno Duque Horta Nogueira					
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.					

Anexos
5. Fatores de Risco

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
----	---

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE REFERENTE À QUINTA EMISSÃO DE COTAS DO VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

O presente estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade") foi elaborado pela **VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.** ("Valora") em janeiro de 2021, com o objetivo de analisar a viabilidade da 5ª (quinta) emissão de cotas do **VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** ("Emissão" ou "Quinta Emissão"), veículo de investimento que tem por objetivo principal o investimento em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI" ou "Ativos Alvo"), majoritariamente indexados ao CDI ("Fundo").

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 da 5ª (quinta) emissão do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no "Prospecto Definitivo de Oferta Pública Primária de Cotas da Quinta Emissão, em Série Única, do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII" ("Prospecto Definitivo"), 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 deste Estudo de Viabilidade; (ii) "Risco referente ao Estudo de Viabilidade", em razão de este Estudo de Viabilidade ter sido elaborado pela pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo e não por um terceiro independente; e (iii) "Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças", em razão de este Estudo de Viabilidade ter sido elaborado durante a pandemia do novo coronavírus, o que impossibilita prever assertivamente qual será o efeito de novas ondas da pandemia, como é o caso daquela causada pela variante ômicron, que poderão ocasionar ainda maior alastramento do vírus e causar novas 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 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo 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 e suas novas ondas, em especial a variante ômicron. 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 Estudo de Viabilidade.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção "Fatores de Risco" constante no Prospecto Definitivo, 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, sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.

A crise recente provocada pelo COVID-19 trouxe novos desafios para o panorama macroeconômico, como as revisões nas projeções de consumo, emprego e renda, trazendo impactos no mercado financeiro, tal como a pior performance do índice relacionado a fundos de investimento imobiliários desde sua criação e a queda brusca na atividade econômica. Frente ao risco de colapso advindo da

paralisação econômica, os Bancos Centrais de diversos países também assumiram posição de liderança na adoção de medidas de estímulo às economias. Diante de tal cenário, as medidas de estímulo econômico adotadas por diversos países, associadas ao isolamento social impulsionaram intensa recuperação da atividade econômica. Dessa forma, e considerando as medidas de estímulo as economias adotadas no Brasil, as perspectivas para os fundos imobiliários são muito boas, ainda que, especialmente em março e abril de 2021, os fundos de investimentos imobiliário tenham sofrido diretamente os impactos da queda das cotações de seus ativos. Diante o exposto, salientamos que esse Estudo de Viabilidade não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo. **PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DA COVID-19 SOBRE O FUNDO, VEJA O ITEM "RISCOS REFERENTES AOS IMPACTOS CAUSADOS POR SURTOS, EPIDEMIAS, PANDEMIAS E/OU ENDEMIAS DE DOENÇAS" E O ITEM "RISCO DA PANDEMIA DO COVID – 19" DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO.**

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO

Volume da Oferta da 5ª Emissão de Cotas: até R\$250.000.083,30 (duzentos e cinquenta milhões, oitenta e três reais e trinta centavos), com a possibilidade de acréscimo de R\$49.999.977,50 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e sete reais e cinquenta centavos), por conta da eventual distribuição de cotas no âmbito de lote adicional. Será admitida a distribuição parcial das cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, desde que a Oferta atinja o montante mínimo no valor de R\$ 10.000.093,40 (dez milhões, noventa e três reais e quarenta centavos) ("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 instituição administradora do Fundo.

Patrimônio Líquido do Fundo em 30/12/2021: R\$441.178.250,99
R\$97,90 por cota

Taxa de Administração: A Taxa de Administração será de até 1,06% (um inteiro e seis centésimos 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, composta de: **(a)** 0,20% (vinte centésimos por cento) fixos à razão de 1/12 (um doze avos), que deverá ser pago diretamente à

Administradora, 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; **(b)** 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, referente aos serviços de gestão da carteira do Fundo, a ser pago diretamente à Gestora; e **(c)** remuneração mensal, paga por cotista, no valor equivalente a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos), com piso de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, limitada a 0,06% (seis centésimos por cento) referente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser paga a terceiros.

Taxa de Performance: Será devida à Gestora uma taxa de performance correspondente a 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das Cotas que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a Taxa de Administração.

INDICADORES ECONÔMICOS

As premissas para CDI, IPCA e IGPM foram extraídas do relatório Focus do Banco Central do Brasil de 21 de janeiro de 2022. 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 o indicador CDI fosse igual ao do último mês do período e os indicadores IPCA e IGPM seriam constantes, equivalentes aos mesmos indicadores acumulados no primeiro ano.

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
	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23		
CDI	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,88%	0,87%	0,81%	0,79%	0,75%	11,42%	10,00%
IPCA (M-2)	0,48%	0,06%	0,31%	0,45%	0,30%	0,37%	0,43%	0,42%	0,58%	0,39%	0,40%	0,30%	4,58%	4,58%
IGPM (M-2)	0,35%	0,28%	0,38%	0,37%	0,40%	0,51%	0,54%	0,52%	0,50%	0,45%	0,36%	0,32%	5,09%	5,09%

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 5ª Emissão de Cotas em Ativos-Alvo serão concluídos nos primeiros 3 (três) meses contados a partir da 5ª 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, em Cotas de outros FIIs, LCIs com rentabilidade ao redor de 90% (noventa por cento) do CDI e títulos do Governo Federal com rentabilidade bruta próxima a 100% (cem por cento) 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.

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.

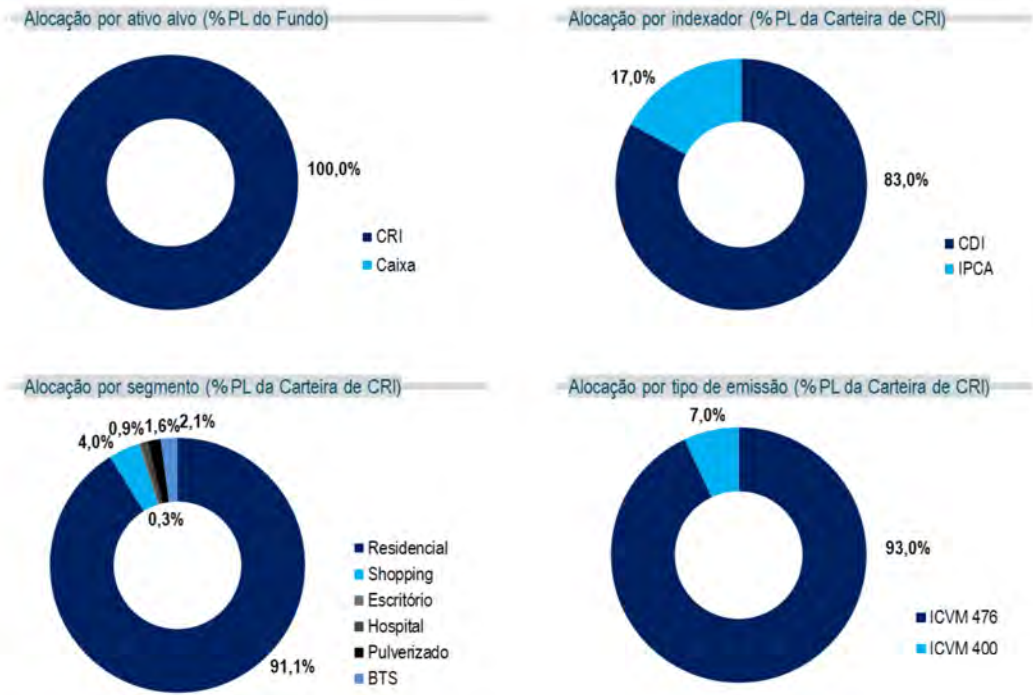
Segue abaixo a carteira detalhado do Fundo com base em 31/12/2021, além de gráficos apresentando o perfil dos ativos.

Carteira do Fundo em 31/12/2021

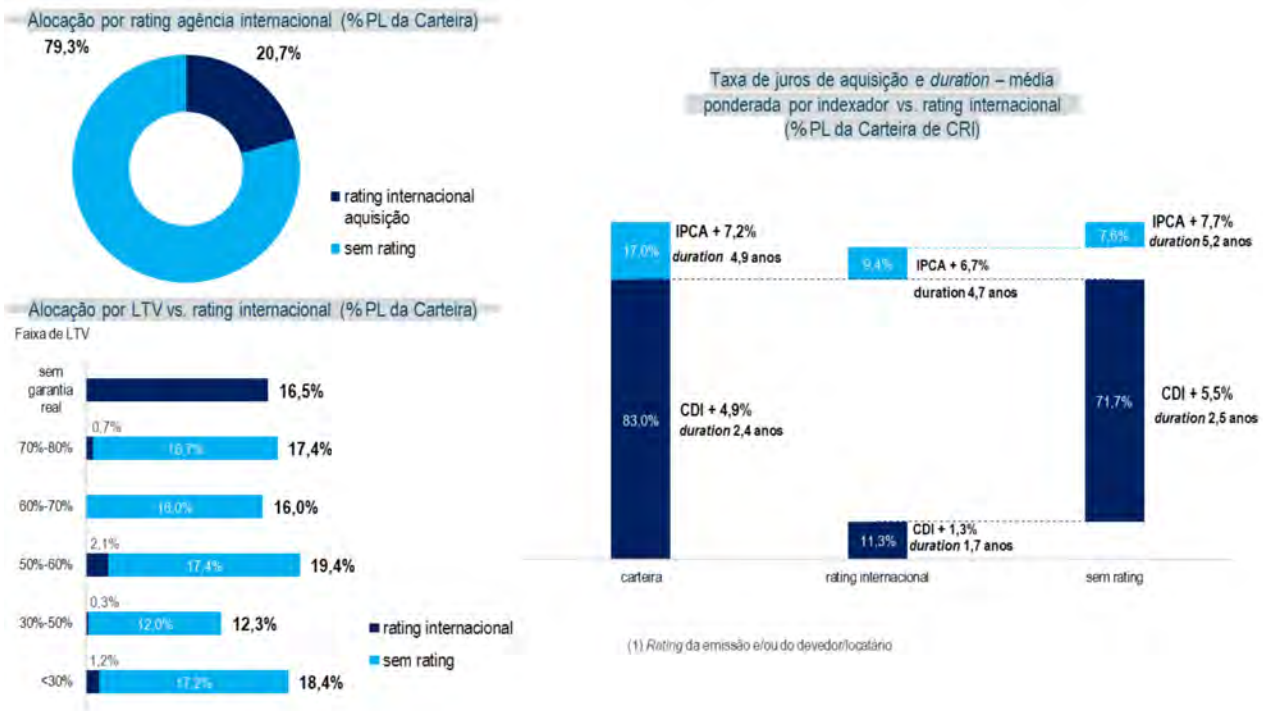
Ativo	Emissor	Código Ativo	Segmento	Rating	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Coupon	Vencimento	Duration (anos)	Pagamento	
CRI Delfim Moreira 22S	Provincia	20J0764140	Residencial	na	31.857.607,77	7,22%	CDI +	3,50%	30/10/2025	3,1	mensal	
CRI Delfim Moreira 23S	Provincia	20J0764341	Residencial	na	31.849.328,78	7,22%	CDI +	3,50%	30/10/2025	3,1	mensal	
CRI Manhattan	Habitasec	19J0327167	Residencial	na	29.659.517,67	6,72%	CDI +	5,70%	23/06/2026	1,7	mensal	
CRI Oscar Freire 50S	Provincia	21L0002653	Residencial	na	28.127.000,05	6,38%	CDI +	4,00%	01/12/2021	3,5	mensal	
CRI HM Engenharia 365S	RB Sec	21F1076950	Residencial	na	26.487.076,31	6,00%	CDI +	4,75%	27/06/2025	2,1	mensal	
CRI HM Engenharia 366S	RB Sec	21F1076974	Residencial	na	26.487.076,31	6,00%	CDI +	4,75%	27/06/2025	2,1	mensal	
CRI Direcional	True Sec	19G0269138	Residencial	AAA S&P	24.588.984,33	5,57%	% CDI	104,00%	04/07/2025	2,1	semestral	
CRI Tecnisa 397S	True Sec	21G0568394	Residencial	A S&P	23.523.978,78	5,33%	IPCA +	7,00%	29/06/2028	4,5	mensal	
CRI HM Engenharia	True Sec	19J0714175	Residencial	BBB S&P	21.811.026,96	4,94%	CDI +	2,50%	15/12/2023	1,3	mensal	
CRI São José 231S	RB Sec	19J0280616	Residencial	na	18.801.721,92	4,26%	CDI +	5,50%	29/09/2027	3,1	mensal	
CRI You 38 - 2S	Vert Sec	21D0696194	Residencial	na	16.116.493,74	3,65%	CDI +	4,50%	22/04/2026	2,0	mensal	
CRI Iperoig	Provincia	21F0950399	Residencial	na	15.715.928,21	3,56%	CDI +	4,75%	03/08/2026	3,4	mensal	
CRI Alfa Realty	Provincia	20D0892140	Residencial	na	15.013.344,61	3,40%	CDI +	5,00%	29/04/2025	2,7	mensal	
CRI You 38 - 1S	Vert Sec	21D0695718	Residencial	na	14.302.598,54	3,24%	CDI +	4,00%	23/04/2025	1,8	mensal	
CRI São José 214S	RB Sec	19E0207046	Residencial	na	11.183.710,11	2,53%	CDI +	6,00%	29/04/2024	2,0	mensal	
CRI GTLG	True Sec	21J0043571	BTS	na	10.607.419,54	2,40%	IPCA +	5,93%	15/03/2040	8,4	mensal	
CRI You 11S	Provincia	20D0774348	Residencial	na	10.007.369,05	2,27%	CDI +	3,75%	28/03/2025	3,0	mensal	
CRI Helbor 255S	RB Sec	20C1008009	Residencial	na	9.862.687,31	2,24%	CDI +	2,45%	20/03/2023	1,1	mensal	
CRI MLG Brooklyn	Provincia	21F0950239	Residencial	na	9.606.424,28	2,18%	CDI +	4,75%	03/08/2026	3,4	mensal	
CRI Praias 175S	Habitasec	19J0231267	Residencial	na	9.201.977,16	2,09%	CDI +	6,00%	30/10/2023	1,0	mensal	
CRI Tecnisa 344S	True Sec	20L0675397	Residencial	A S&P	8.719.576,89	1,98%	IPCA +	6,85%	31/12/2025	3,0	mensal	
CRI Mabu 240S	Opea Sec	21J0705142	Pulverizado	na	8.269.751,67	1,87%	IPCA +	9,75%	06/10/2031	4,5	mensal	
CRI Gafisa 306S	Habitasec	21L0729728	Residencial	na	7.440.765,58	1,69%	CDI +	4,50%	26/11/2027	2,5	mensal	
CRI Gafisa 307S	Habitasec	21L0729731	Residencial	na	7.440.765,58	1,69%	CDI +	4,50%	26/11/2027	2,5	mensal	
CRI Altos de Trancoso	Provincia	20J0566786	Residencial	na	7.071.332,65	1,60%	CDI +	6,00%	30/12/2025	2,9	mensal	
CRI RV Ipiranga	Provincia	21B0132138	Residencial	na	6.502.692,90	1,47%	CDI +	6,00%	28/01/2027	3,7	mensal	
CRI Ditulvo 287S	Habitasec	21J0703978	Residencial	na	6.277.184,28	1,42%	CDI +	6,00%	29/10/2026	3,5	mensal	
CRI Gafisa 27S	Provincia	20L0710506	Residencial	na	6.226.292,60	1,41%	IPCA +	7,85%	27/11/2025	3,4	mensal	
CRI Gafisa 28S	Provincia	20L0710832	Residencial	na	6.223.940,94	1,41%	IPCA +	7,85%	27/11/2025	3,4	mensal	
CRI General Shopping	True Sec	20G0800227	Shopping	AA S&P	6.055.365,09	1,37%	IPCA +	5,00%	19/07/2032	5,9	mensal	
CRI Aliance 145S	RB Sec	17C0000201	Shopping	AAA Fitch	5.996.068,19	1,36%	% CDI	99,00%	01/06/2022	0,4	mensal	
CRI Helbor 146S	Habitasec	19F0260959	Residencial	na	4.610.533,26	1,05%	CDI +	2,15%	27/06/2023	0,9	trimestral	
CRI Setim	Habitasec	19E0281174	Residencial	na	4.437.610,40	1,01%	CDI +	3,50%	30/05/2023	1,9	mensal	
CRI Rede D'Or 397S	RB Sec	21K0001807	Hospital	AAA Fitch	4.401.928,41	1,00%	IPCA +	6,10%	15/12/2036	9,5	mensal	
CRI RNI 27S	Nova Sec	18D0698877	Residencial	A- Fitch	4.259.926,91	0,97%	CDI +	2,00%	17/04/2028	3,0	mensal	
CRI Raposo Shopping	True Sec	21A0859622	Shopping	na	4.035.182,47	0,91%	IPCA +	8,20%	24/01/2033	4,9	mensal	
CRI Almeida Junior	True Sec	19L0909950	Shopping	na	3.841.991,56	0,87%	CDI +	1,25%	19/12/2029	3,5	mensal	
CRI Rovic 173S	Habitasec	19I0307536	Residencial	na	3.468.940,53	0,79%	CDI +	5,50%	30/03/2026	1,9	mensal	
CRI Tecnisa 175S	Isec Sec	21B0544456	Residencial	A S&P	3.272.752,17	0,74%	IPCA +	5,70%	18/02/2026	2,8	mensal	
CRI Longitude	Habitasec	19K1145467	Residencial	na	3.072.415,28	0,70%	CDI +	5,00%	29/11/2023	1,3	mensal	
CRI AR Terrenos	Provincia	20I0747905	Residencial	na	2.943.584,49	0,67%	IPCA +	9,00%	29/09/2026	3,9	mensal	
CRI Ditulvo 144S	Habitasec	19D0671987	Residencial	na	1.782.672,91	0,40%	CDI +	5,00%	29/04/2024	1,3	mensal	
CRI BRF	RB Sec	11K0025322	Escritório	A Fitch	1.311.282,92	0,30%	IPCA +	6,51%	05/09/2022	0,4	mensal	
Total de CRIs					502.473.829,11	113,89%						
Caixa Bruto					9.663.965,41							
Rendimentos à Distribuir + Provisões¹					(70.959.543,53)							
Caixa Líquido					(61.295.578,12)	(13,89%)						
Patrimônio Líquido					441.178.250,99	100,00%	Duration médio da carteira		3,2			

Fonte: Valora

Perfil da Carteira de Ativos em 31/12/2021



Fonte: Valora



Fonte: Valora

Segue abaixo o Pipeline Indicativo referente à presente Oferta.

PIPELINE INDICATIVO						
Ativo	Volume (R\$mil)	Indexador	Spread All-in	Risco	PMT	Mês de Alocação
1	9,202	CDI +	6,00%	Residencial	mensal	1
2	15,013	CDI +	5,00%	Residencial	mensal	1
3	3,469	CDI +	5,50%	Residencial	mensal	1
4	6,685	CDI +	4,80%	Residencial	mensal	1
5	6,685	CDI +	4,80%	Residencial	mensal	1
6	10,144	CDI +	2,30%	Pulverizado	mensal	1
7	30,000	CDI +	3,30%	Residencial	mensal	1
8	22,000	CDI +	4,80%	Pulverizado	mensal	1
9	15,000	CDI +	5,05%	Residencial	mensal	1
10	15,000	CDI +	5,05%	Residencial	mensal	1
11	3,000	CDI +	5,30%	Residencial	mensal	1
12	10,000	CDI +	5,05%	Residencial	mensal	2
13	10,000	CDI +	5,05%	Residencial	mensal	2
14	16,000	CDI +	5,80%	Shopping	mensal	2
15	50,000	CDI +	4,80%	Residencial	mensal	3
16	30,000	CDI +	5,30%	Residencial	mensal	3
Total	252.199	CDI +	4,76%			

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

A escolha por qualquer um dos ativos mencionados no Pipeline Indicativo acima será feita de acordo com o melhor entendimento do Gestor, tendo vista os melhores interesses do Fundo e a conclusão de processo de due diligence, de modo que o investimento pode acontecer em um, mais ou nenhum dos ativos listados.

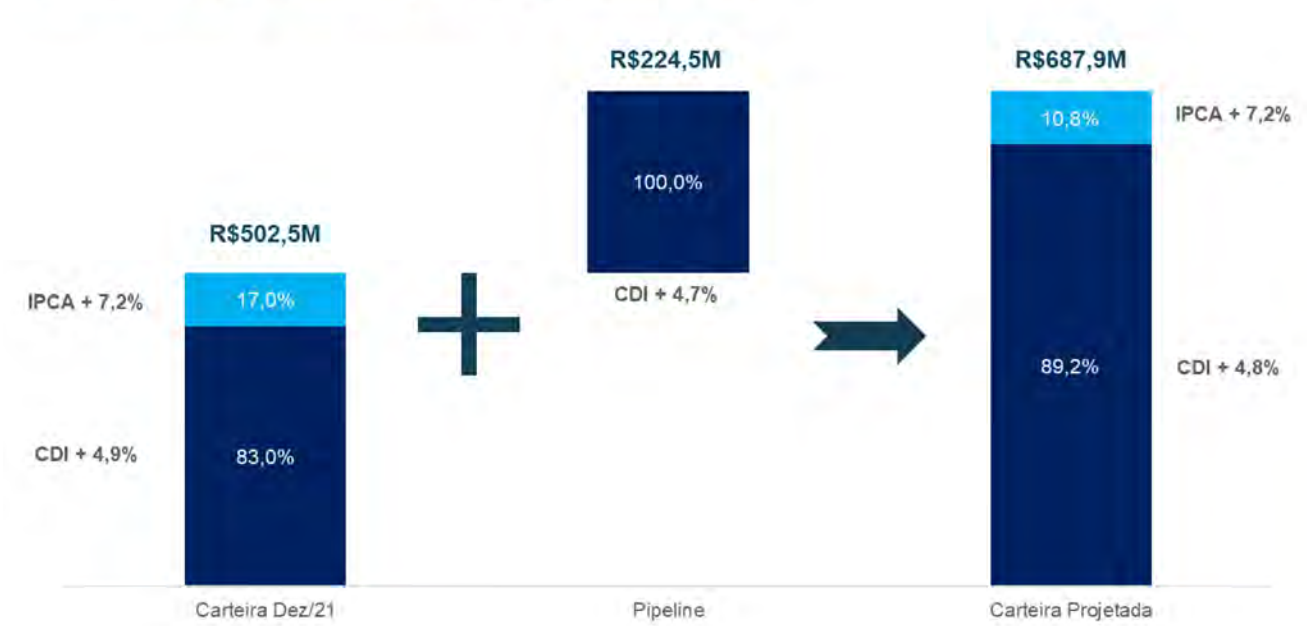
O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, COMO

PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Abaixo segue uma projeção das taxas médias dos ativos, agrupadas por indicador, após a alocação do Pipeline Indicativo.

Carteira Projetada após Alocação do Pipeline Indicativo



Fonte: Valora

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
- ✓ **Produtos Diferenciados:** Fundos Imobiliários, Fundos de Crédito Privado, FIDCs, Agro e Private Equity
- ✓ **Estratégia de Valor:** conservadorismo, coerência e fundamentos
- ✓ Permanente busca por complementaridade, disposição associativa
- ✓ Experiência de Gestão Empresarial como diferencial de valor

- R\$6,3 bi sob gestão
- 42 fundos
- 53 colaboradores
- + de 100 mil investidores
- + de 25 parceiros de distribuição
- 19 plataformas de distribuição



Fonte: Valora, Opinião da Gestora



Fonte: Valora.

DESPESAS

As despesas referentes à 6ª Emissão de Cotas estão estimadas em aproximadamente 3,54% (três inteiros e cinquenta e quatro centésimos por cento) do Volume Base 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\$ 633.579,85 (seiscentos e trinta e três mil, quinhentos e setenta e nove reais e oitenta e cinco centavos) 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	691.178.014	691.178.014	691.178.014	691.178.014	691.178.014
CRI	687.903.464	687.903.464	687.903.464	687.903.464	687.903.464
Ativos de Liquidez	3.274.549	3.274.549	3.274.549	3.274.549	3.274.549
Receitas	101039.086	102.423.957	102.423.957	102.423.957	102.423.957
Custos e Despesas	(11486.698)	(12.103.667)	(12.103.667)	(12.103.667)	(12.103.667)
Resultado Líquido FII	89.552.388	90.320.290	90.320.290	90.320.290	90.320.290
Distribuição	89.552.388	90.320.290	90.320.290	90.320.290	90.320.290
# cotas	7.060.041	7.060.041	7.060.041	7.060.041	7.060.041
Distribuição/cota	12,68	12,79	12,79	12,79	12,79
DY - cota patrimonial	13,0%	13,1%	13,1%	13,1%	13,1%

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

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, 31 de janeiro de 2022.

(PÁGINA DE ASSINATURA DO ESTUDO DE VIABILIDADE REFERENTE À QUINTA EMISSÃO DE COTAS DO VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII datado de 31 de janeiro de 2022)

VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.

DocuSigned by:
Alessandro Olzon Vedrossi
B514B6A384314F2

Nome: Alessandro O. Vedrossi

Cargo: Sócio-Diretor

CPF: 187.882.338-80

DocuSigned by:
Daniel Pegorini
6813C75E3C154E8...

Nome: Daniel Pegorini

Cargo: Sócio-Diretor

CPF: 569.169.060-49

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 69E3BA4BAE204CCD9C138A61B0A97F21

Status: Concluído

Assunto: DocuSign: FII VGIR Estudo de Viabilidade (v.final).docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 13

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Remetente do envelope:

Fernanda Osman Tatto

R IGUATEMI, 151 - CONJ 161 E 162 ANDAR 16

EDIF SPAZIO FARIA LIMA TAIM BIBI

SAO PAULO, SP 01.451-011

fernanda.tatto@souzamello.com.br

Endereço IP: 179.209.184.26

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Fernanda Osman Tatto

Local: DocuSign

02/02/2022 06:36:19

fernanda.tatto@souzamello.com.br

Eventos do signatário**Assinatura****Registro de hora e data**

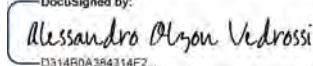
Alessandro Olzon Vedrossi

alessandro.vedrossi@valorainvest.com.br

Diretor

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:



D314B0A384314F2...

Enviado: 02/02/2022 06:36:59

Visualizado: 02/02/2022 06:39:58

Assinado: 02/02/2022 06:40:07

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.42.0.193

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 12/04/2021 07:44:00

ID: 029d715a-d8f9-4bad-943d-c217aa9fa1f7

Daniel Pegorini

daniel.pegorini@valorainvest.com.br

Sócio Diretor

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:



8013C75C3C154C8...

Enviado: 02/02/2022 06:36:59

Visualizado: 02/02/2022 06:37:32

Assinado: 02/02/2022 06:37:38

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.42.0.193

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 12/04/2021 07:42:53

ID: 852e361d-4fc0-4424-a09b-10232e80db61

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data****Eventos com testemunhas****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos do tabelião****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de resumo do envelope****Status****Carimbo de data/hora**

Envelope enviado

Com hash/criptografado

02/02/2022 06:36:59

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Entrega certificada	Segurança verificada	02/02/2022 06:37:32
Assinatura concluída	Segurança verificada	02/02/2022 06:37:38
Concluído	Segurança verificada	02/02/2022 06:40:07
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To advise SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at info@smtda.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to info@smtda.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number.

To withdraw your consent with SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. . .

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with SOUZA, MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS.

PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração, [[NOME], [nacionalidade], [profissão], residente e domiciliado na cidade de [•], estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF”) sob o nº [•]] {ou} [[RAZÃO SOCIAL], com sede na cidade [•], estado [•], na [•], inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s]] (“Outorgante”), na qualidade de cotista do **VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 29.852.732/0001-91 (“Fundo”), administrado pelo **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 do Rio de Janeiro, 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 (“Administrador”), nomeia e constitui a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com endereço na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Outorgado”) como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para representar o Outorgante, enquanto cotista do Fundo, na assembleia geral de cotistas do Fundo, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), cujo objetivo será deliberar a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de (i) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento preveja o investimento exclusivo em títulos do governo ou operações compromissadas (“Fundos de Liquidez”), administrados e/ou geridos pelo Administrador, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I; e (ii) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) que sejam originados e/ou distribuídos pela **VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, 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 (“Gestor”), e/ou distribuídos pelo Administrador, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo II (“Ativos Conflitados”); com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da 5ª (quinta) emissão do Fundo, até o limite de concentração previsto para cada ativo nesta Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, o que configura potencial conflito de interesse nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e conforme descrito na seção “*Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos*” do “Prospecto Definitivo de Oferta Pública Primária de Cotas da Quinta Emissão, em Série Única, do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII”

(“Prospecto” e “Assembleia de Conflito de Interesse”, respectivamente), e, em nome do Outorgante:

(····) votar **a favor da aquisição**, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento cuja política de investimento preveja o investimento exclusivo em títulos do governo ou operações compromissadas (Fundos de Liquidez), administrados e/ou geridos pelo Administrador, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da quinta emissão do Fundo, até o limite de concentração previsto para cada ativo nesta Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(····) votar **contrariamente à aquisição**, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento cuja política de investimento preveja o investimento exclusivo em títulos do governo ou operações compromissadas (Fundos de Liquidez), administrados e/ou geridos pelo Administrador desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da quinta emissão do Fundo, até o limite de concentração previsto para cada ativo nesta Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(····) **abster-se da votação** a respeito da aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento cuja política de investimento preveja o investimento exclusivo em títulos do governo ou operações compromissadas (Fundos de Liquidez), administrados e/ou geridos pelo Administrador desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da quinta emissão do Fundo, até o limite de concentração previsto para cada ativo nesta Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(····) votar **a favor da aquisição**, pelo Fundo, de CRI que sejam originados e/ou distribuídos pelo Gestor e/ou distribuídos pelo Administrador, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo II, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da quinta emissão do Fundo, até o limite de concentração previsto para cada ativo nesta Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(····) votar **contrariamente à aquisição**, pelo Fundo, de CRI que que sejam originados e/ou distribuídos pelo Gestor e/ou distribuídos pelo Administrador, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo II, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da quinta emissão do Fundo, até o limite de concentração previsto para cada ativo nesta Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

(····) **abster-se da votação** a respeito da aquisição, pelo Fundo, de CRI que que sejam originados e/ou distribuídos pelo Gestor e/ou distribuídos pelo Administrador, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo II, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da quinta emissão do Fundo, até o limite de concentração previsto para cada ativo nesta Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

A validade e eficácia desta procuração está condicionada:

- (i) ao acesso do Outorgante, previamente à outorga desta procuração, a todos os elementos informativos necessários para exercício do voto, conforme dispostos no Prospecto anteriormente à outorga da procuração, conforme disposto no Prospecto, no “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da oferta;
- (ii) à subscrição e integralização das cotas de emissão do Fundo pelo Outorgante; e
- (iii) à efetivação da qualidade do Outorgante como cotista do Fundo.

O potencial conflito de interesse advindo da possibilidade de aquisição, pelo Fundo, em Ativos Conflitados, restará descaracterizado uma vez que haja a ratificação da aprovação existente, no âmbito da Consulta Formal de Conflito de Interesses, para investimento, pelo Fundo, em Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados nos Anexos I e II desta Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, objeto da Assembleia de Conflito de Interesse.

Esta procuração não poderá ser outorgada para o Administrador, o Gestor, ou parte a eles vinculada. O Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesse que deliberará sobre a ratificação da aprovação existente no âmbito da Consulta Formal de Conflito de Interesses, para investimento pelo Fundo em Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados nos Anexos I e II de cada Procuração de Conflito de Interesses.

Independentemente da aprovação da matéria objeto de conflito de interesses, posteriormente ao encerramento de cada nova oferta do Fundo, o Administrador fará uma análise concreta da situação patrimonial e do passivo (números de cotistas) do Fundo depois do encerramento da oferta e, com base em tal análise, definirá acerca da necessidade ou não da realização de uma assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo para que as matérias referentes aos Ativos Conflitados sejam ratificadas pelos cotistas do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

Esta procuração será celebrada **de forma facultativa** pelo Outorgante, no mesmo ato da assinatura do Pedido de Subscrição ou do envio da ordem de investimento, conforme o caso. Esta procuração ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesse, ficando vedado o seu subestabelecimento, observado que a mesma **não será irrevogável ou irretratável**, podendo ser revogada pelo Outorgante unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Outorgante poderá revogar esta procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede, conforme constante da qualificação acima, ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com; (ii) envio de correio eletrônico (*e-mail*) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: ri.fundoslistados@btgpactual.com, ainda, (iii) comparecimento pelo Outorgante na referida Assembleia de Conflito de Interesses para exercício do seu voto.

Enfim, o Outorgante outorga poderes ao Outorgado para praticar todos e quaisquer atos úteis ou necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, inclusive constituir procuradores e subestabelecer com reserva de iguais os poderes ora outorgados.

São Paulo, [dia] de [mês] de 2022.

[*nome do Investidor PJ*]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

{ou}

[*nome do Investidor PF*]

Anexo I

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, **que não se confunde com a pré aprovação de tais operações**, os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em cotas de determinados fundos de investimento cuja política de investimento prevê o investimento exclusivo em títulos do governo ou operações compromissadas (Fundos de Liquidez), administrados e/ou geridos pelo Administrador serão:

- (i) O Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar disclosure do investimento nos Fundos de Liquidez investidos que sejam administrados e/ou geridos pelo Administrador;
- (ii) Adicionalmente, deverá ser observado o seguinte critério de concentração, sem prejuízo dos limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos estabelecido nos termos da regulamentação aplicável:
 - a) Para os Fundos de Liquidez administrados e/ou geridos pelo Administrador, poderá ser alocado até 90% (noventa por cento) do patrimônio do Fundo em Fundos de Liquidez que tenham patrimônio líquido igual ou superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

Anexo II

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, **que não se confunde com a pré aprovação de tais operações**, os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em CRI que sejam originados e/ou distribuídos pelo Gestor e/ou distribuídos pelo Administrador, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador deverão ter como critérios de elegibilidade:

- 1) ser objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM n°. 400, de 29 de dezembro de 2003 ou da Instrução CVM n°. 476, de 16 de janeiro de 2009 (“ICVM 476”), neste último caso respeitados os critérios adicionais abaixo;
- 2) ser objeto de registro na B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão;
- 3) contar com instituição de patrimônio separado;
- 4) não haverá obrigatoriedade de existência de garantias específicas, observado o item 9 abaixo, sendo certo que, se houver garantias imobiliárias, tais garantias devem contar com laudo de avaliação;
- 5) a atividade de banco liquidante deverá ser desenvolvida por instituição de primeira linha;
- 6) contar com opinião legal confirmando existência do lastro, sua adequação à regulamentação aplicável;
- 7) possuir, no momento da aquisição, prazo máximo remanescente de vencimento não superior a 20 (vinte) anos;
- 8) possuir previsão de remuneração equivalente a, no mínimo, uma das seguintes: (i) CDI + 1% ao ano, (ii) IPCA + 5% ao ano, (iii) IGPM + 5% ao ano, ou (iv) pré-fixada de 8% ao ano; e
- 9) não haverá obrigatoriedade de que os CRI possuam classificação de risco (*rating*). No entanto, se não houver classificação de risco (*rating*) ou, ainda, se houver e no momento da aquisição ou subscrição e tal *rating* for inferior a “A-” ou equivalente pela Standard & Poors, Fitch e/ou Moody’s, será obrigatória a existência de garantia real, na data de aquisição ou subscrição do respectivo CRI pelo Fundo, com laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo CRI.

Além dos critérios de elegibilidade acima, no caso de oferta pública realizada nos termos da ICVM 476, os CRI que sejam originados e/ou distribuídos pelo Gestor e/ou distribuídos pelo Administrador, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador devem possuir os seguintes critérios adicionais:

- 1) Classificação de Risco: será aplicado o previsto no item 9 acima;
- 2) Garantia Real: Caso não haja classificação de risco (*rating*), conforme previsto no item 9 acima, os referidos CRI deverão contar com garantia real que, na data de aquisição ou

subscrição do respectivo CRI pelo Fundo, possua laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real corresponde a, no mínimo, 125% (cento e vinte e cinco por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo CRI; e

- 3) Limite de Concentração: o Fundo, ou outras partes relacionadas ao Fundo, consideradas em conjunto, só poderão adquirir ou deter até 50% (cinquenta por cento) do volume total da oferta do respectivo CRI considerado individualmente.

Por fim, além dos critérios de elegibilidade acima, no caso em que a contraparte seja veículo de investimento gerido pelo Gestor, devem possuir critérios claros e objetivos de precificação:

- 1) quando existente, utilizar indicativo de precificação publicado diariamente pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“Anbima”);
- 2) se a precificação Anbima não estiver disponível, negociação com base no valor de marcação a mercado (*mark-to-market*) do fundo de investimento imobiliário vendedor;
- 3) se a marcação a mercado for inexistente, a negociação poderá ser feita na curva do CRI.

Adicionalmente, o investimento em CRI deverá representar o percentual máximo indicado no Regulamento do Fundo, sendo que cada CRI adquirido que tenha como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador poderá representar, individualmente, até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“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 (“Administrador”), do **VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 29.852.732/0001-91 (“Fundo”), e a **VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, 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, nos termos do artigo 29, inciso VI da Instrução CVM 472, contratada para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários ao Fundo (“Gestor”), vem, por meio do presente **MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO**, oferecer orientação para exercício de voto em Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada nos termos do artigo 17 e seguintes do regulamento do Fundo (“Regulamento”), a qual será convocada a fim de deliberar sobre potencial situação de conflito de interesses, na forma do artigo 34 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), conforme informações abaixo descritas:

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento.

CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

A Assembleia Geral Extraordinária será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição de cotas da 5ª (quinta) emissão do Fundo (“Oferta”), em local e horário a serem definidos no edital de convocação, devendo ser realizada em, no mínimo, 15 (quinze) dias após a convocação, nos termos da Instrução CVM 472.

ORDEM DO DIA A SER DELIBERADA NA ASSEMBLEIA

Tendo em vista a situação de potencial conflito de interesses relacionada à:

(a) aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento cuja política de investimento preveja o investimento exclusivo em títulos do governo ou operações compromissadas (“Fundos de Liquidez”), administrados e/ou geridos pelo Administrador, desde que observados os critérios abaixo:

- (i) O Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar *disclosure* do investimento nos Fundos de Liquidez investidos que sejam administrados e/ou geridos pelo Administrador;

(ii) Adicionalmente, deverá ser observado o seguinte critério de concentração, sem prejuízo dos limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos estabelecido nos termos da regulamentação aplicável:

a) Para os Fundos de Liquidez administrados e/ou geridos pelo Administrador, poderá ser alocado até 90% (noventa por cento) do patrimônio do Fundo em Fundos de Liquidez que tenham patrimônio líquido igual ou superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

b) aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") que sejam originados e/ou distribuídos pelo Gestor, e/ou distribuídos pelo Administrador, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador, desde que observados os critérios abaixo:

- 1) ser objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº. 400, de 29 de dezembro de 2003 ou da Instrução CVM nº. 476, de 16 de janeiro de 2009 ("ICVM 476"), neste último caso respeitados os critérios adicionais abaixo;
- 2) ser objeto de registro na B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão;
- 3) contar com instituição de patrimônio separado;
- 4) não haverá obrigatoriedade de existência de garantias específicas, observado o item 9 abaixo, sendo certo que, se houver garantias imobiliárias, tais garantias devem contar com laudo de avaliação;
- 5) a atividade de banco liquidante deverá ser desenvolvida por instituição de primeira linha;
- 6) contar com opinião legal confirmando existência do lastro, sua adequação à regulamentação aplicável;
- 7) possuir, no momento da aquisição, prazo máximo remanescente de vencimento não superior a 20 (vinte) anos;
- 8) possuir previsão de remuneração equivalente a, no mínimo, uma das seguintes: (i) CDI + 1% ao ano, (ii) IPCA + 5% ao ano, (iii) IGPM + 5% ao ano, ou (iv) pré-fixada de 8% ao ano; e
- 9) não haverá obrigatoriedade de que os CRI possuam classificação de risco (*rating*). No entanto, se não houver classificação de risco (*rating*) ou, ainda, se houver e no momento da aquisição ou subscrição e tal *rating* for inferior a "A-" ou equivalente pela Standard & Poors, Fitch e/ou Moody's, será obrigatória a existência de garantia real, na data de aquisição ou subscrição do respectivo CRI pelo Fundo, com laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo CRI.

Além dos critérios de elegibilidade acima, no caso de oferta pública realizada nos termos da ICVM 476, os CRI que sejam originados e/ou distribuídos pelo Gestor e/ou distribuídos pelo Administrador, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador devem possuir os seguintes critérios adicionais:

- 1) Classificação de Risco: será aplicado o previsto no item 9 acima;

- 2) **Garantia Real**: Caso não haja classificação de risco (rating), conforme previsto no item 9 acima, os referidos CRI deverão contar com garantia real que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo CRI pelo Fundo, possua laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real corresponde a, no mínimo, 125% (cento e vinte e cinco por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo CRI; e
- 3) **Limite de Concentração**: o Fundo, ou outras partes relacionadas ao Fundo, consideradas em conjunto, só poderão adquirir ou deter até 50% (cinquenta por cento) do volume total da oferta do respectivo CRI considerado individualmente.

Por fim, além dos critérios de elegibilidade acima, no caso em que a contraparte seja veículo de investimento gerido pelo Gestor, devem possuir critérios claros e objetivos de precificação:

- 1) quando existente, utilizar indicativo de precificação publicado diariamente pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("Anbima");
- 2) se a precificação Anbima não estiver disponível, negociação com base no valor de marcação a mercado (*mark-to-market*) do fundo de investimento imobiliário vendedor;
- 3) se a marcação a mercado for inexistente, a negociação poderá ser feita na curva do CRI.

Adicionalmente, o investimento em CRI deverá representar o percentual máximo indicado no Regulamento do Fundo, sendo que cada CRI adquirido que tenha como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador poderá representar, individualmente, até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES", CONSTATADO NO PROSPECTO.

QUEM PODERÁ PARTICIPAR DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Conforme disposto no Regulamento, somente poderão votar na Assembleia Geral Extraordinária os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem votar na Assembleia Geral Extraordinária: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) 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 (f) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

QUÓRUMS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

A Assembleia Geral Extraordinária será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas. Tendo em vista que as matérias constantes da Ordem do Dia representam situações de conflitos de interesses, a aprovação de tais matérias dependerá da aprovação por maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e, cumulativamente, 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.

COMO PARTICIPAR DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

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 pelo Administrador a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no termo de adesão ao Regulamento ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, respeitado o prazo mínimo de (i) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de matérias de assembleias gerais extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias, e desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

PARTICIPAÇÃO POR PROCURAÇÃO

O Administrador e o Gestor disponibilizaram uma minuta de procuração específica **que poderá ser celebrada de forma facultativa**, no âmbito da Oferta, pelo investidor no mesmo ato da assinatura do Pedido de Subscrição ou do envio da ordem de investimento, conforme o caso, para a realização da Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Cotista poderá, caso deseje outorgar a respectiva procuração, optar por votar, em cada uma das matérias indicadas acima (i) de forma favorável; (ii) de forma contrária; ou (iii) abster-se. Referida procuração não poderá ser outorgada para o Gestor, o Administrador ou parte a eles vinculadas.

Ainda, uma vez outorgada, a procuração acima mencionada poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral Extraordinária, mediante comunicação entregue ao Administrador em sua sede.

No caso de outorga de procuração, os representantes legais ou procuradores deverão ter sido constituídos há menos de 1 (um) ano, com a devida comprovação de poderes¹.

¹ No caso de **Pessoa Jurídica**: (i) cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). No caso de Fundos de Investimento: (i) cópia do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de

Em que pese a disponibilização da procuração, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral Extraordinária que deliberará sobre a aquisição de tais ativos, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária.

ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS

Na data da convocação da Assembleia Geral Extraordinária, o Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e na página da rede mundial de computadores da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia Geral Extraordinária, os Cotistas poderão entrar em contato com o Administrador, por meio do endereço abaixo:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

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

CEP 22250-040 – Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Rodrigo Ferrari

Telefone: (11) 3383-2715

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com | OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia Geral Extraordinária estarão à disposição dos Cotistas para análise no seguinte endereço eletrônico: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is)



PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS
DA QUINTA EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DO

VALORA RE III
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII