

**ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS  
DA TERCEIRA EMISSÃO DO**

**VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ/ME nº 29.852.732/0001-91

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: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta Primária na CVM sob o nº [•], em [•] de [•] de 2019



**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 01.451-010, São Paulo - SP

Nos termos do disposto no artigo 52 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), o **VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“Fundo”), regido por seu regulamento (“Regulamento”), a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de Administradora (conforme abaixo definido) do Fundo, a **VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**, na qualidade de Gestora (conforme abaixo definido) do Fundo e a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** (“Coordenador Líder”) comunicam, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública primária de distribuição de 1.534.684 (1 milhão,

quinhentas e trinta e quatro mil, seiscentas e oitenta e quatro) cotas, sem considerar as Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas), em classe e série únicas, da Terceira emissão do Fundo ("**Cotas da Terceira Emissão**", "**Terceira Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente), nominativas, escriturais, todas com valor unitário de R\$ 97,74 (noventa e sete reais e setenta e quatro centavos) ("**Preço de Emissão das Cotas**"), na data da integralização de Cotas da Terceira Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), perfazendo o montante total de inicialmente até:

**R\$ 150.000.014,16**

(cento e cinquenta milhões, quatorze reais e dezesseis centavos)

## **1. OFERTA**

A Oferta consiste na distribuição pública primária de 1.534.684 (1 milhão, quinhentas e trinta e quatro mil, seiscentas e oitenta e quatro) Cotas, totalizando um montante de até R\$ 150.000.014,16 (cento e cinquenta milhões, quatorze reais e dezesseis centavos) (sem considerar as Cotas Adicionais e a Taxa de Distribuição Primária) ("**Montante Inicial da Oferta**"), 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 equivalente à subscrição de, no mínimo, 102.313 (cento e dois mil, trezentas e treze) Cotas da Terceira Emissão, no valor total de R\$ 10.000.072,62 (dez milhões, setenta e dois mil e sessenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Montante Mínimo da Oferta**").

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

A distribuição pública das Cotas da Terceira Emissão será efetuada pelo Coordenador Líder e por corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**") que dispõem de banco liquidante e são capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, contratadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta ("**Participantes Especiais**" e, quando aplicável, e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**").

Os Investidores Não Institucionais poderão realizar a subscrição de Cotas da Terceira Emissão no âmbito da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido) junto ao Coordenador Líder ou junto às demais Instituições Participantes da Oferta mediante o preenchimento do pedido de subscrição, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas,

observado o Investimento Mínimo por Investidor ("**Pedido de Subscrição**"), no período entre 14 de agosto de 2019 a 29 de agosto de 2019 ("**Período de Subscrição**"). A liquidação financeira da Oferta ocorrerá em 04 de setembro de 2019, conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta ("**Data de Liquidação**"). A referida liquidação ocorrerá de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta e com os procedimentos operacionais da B3.

**1.1. Modalidades de Investidores: (a)** Investidores Institucionais; e **(b)** Investidores Não Institucionais.

Serão considerados Investidores Institucionais no âmbito da Oferta os fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("**BACEN**"), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, observado o Investimento Mínimo por Investidor ("**Investidores Institucionais**").

Serão considerados Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta os Investidores pessoas físicas e jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, observado o Investimento Mínimo por Investidor ("**Investidores Não Institucionais**").

Serão consideradas pessoas vinculadas no âmbito da Oferta os Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: **(i)** controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta 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 ("**Pessoas Vinculadas**").

A oferta pública é dividida nas seguintes modalidades: **(1)** Oferta Não Institucional, caracterizada como parte da Oferta destinada prioritariamente à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais que formalizem Pedido de Subscrição; e **(2)** Oferta Institucional (conforme abaixo definido), referente às Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional, caracterizada como parte da Oferta destinada aos Investidores Institucionais.

**1.2. Contrato de Distribuição:** Por meio do *“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública da 3ª Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do VALORA RE III Fundo De Investimento Imobiliário – FII”*, firmado em 04 de julho de 2019 entre o Coordenador Líder, a Gestora e a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, a Administradora contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição das Cotas da Terceira Emissão (**“Contrato de Distribuição”**). O Contrato de Distribuição estará disponível na sede da Administradora a partir da divulgação deste Anúncio de Início. A contratação do Coordenador Líder pelo Fundo para a realização da presente Oferta foi autorizada por meio do ato particular da Administradora realizado em 04 de julho de 2019, o qual foi registrado junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1924088, em 04 de julho de 2019, rerratificado em 22 de julho de 2019 e 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 1925306, em 23 de julho de 2019 (**“Ato da Administradora”**). O Coordenador Líder convidou e contratou as Instituições Participantes da Oferta para auxiliar na distribuição das Cotas da Terceira Emissão do Fundo.

**1.3.** O Fundo foi constituído pela Administradora e seu Regulamento foi aprovado 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 (Terceira) 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 1906701 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 1906782 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 1906881 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 1907988 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 1916468 em 28 de dezembro de 2019 e deverá ser regido pelo Regulamento, conforme alterado, pela Lei 8.668, de 25 de junho de 1993 (“**Lei 8.668**”), pela Instrução CVM 472 e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Para mais informações acerca do Fundo veja a seção “Informações sobre o Fundo”, no item 19 abaixo.

**1.4. Administração do Fundo:** Na data deste Anúncio de Início, o Fundo é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 59.281.253/0001-23 (“**Administradora**”).

**1.5. Gestão do Fundo:** Na data deste Anúncio de Início, o Fundo é gerido pela **VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 448, conjunto 1.301, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.559.989/0001-17, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9.620, de 28 de novembro de 2007 (“**Gestora**”).

**1.6. Escrituração e Custódia das Cotas da Terceira Emissão:** Na data deste Anúncio de Início, o escriturador contratado pelo Fundo é o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizado pela CVM para prestar os serviços de escrituração de Cotas. (“**Escriturador**”). A instituição financeira contratada para a prestação de serviços de custódia 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.

**1.7. Auditoria Independente:** Na data deste Anúncio de Início, o auditor independente contratado pelo Fundo 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 (“**Auditor Independente**”).

**1.8. Registro da Oferta na CVM e na ANBIMA:** A Oferta foi registrada na CVM em [•] de [•] de 2019, sob o nº [•], na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada 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*” vigente a partir de 23 de maio de 2019.

**1.9. Registro para Distribuição e Negociação das Cotas:** As Cotas da Terceira Emissão foram registradas para distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

## **2. VALOR MÍNIMO DE APLICAÇÃO EM COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO DO FUNDO**

Cada Investidor deverá adquirir no âmbito da Oferta a quantidade mínima de 256 (duzentos e cinquenta e seis) Cotas da Terceira Emissão, que totalizem o investimento mínimo de R\$ 25.021,44 (vinte e cinco mil, vinte e um reais e quarenta e quatro centavos), 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 (“**Investimento Mínimo por Investidor**”), não havendo valor máximo para aplicação em Cotas da Terceira Emissão pelos Investidores.

## **3. AUTORIZAÇÕES**

A Terceira Emissão e a Oferta Fundo foram autorizadas pelo Ato da Administradora.

## **4. MODALIDADES DE OFERTAS**

**4.1. Oferta Não Institucional:** A Oferta Não Institucional compreenderá a parcela da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais interessados em subscrever as Cotas da Terceira Emissão, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, os quais preenchem e apresentem a uma Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Subscrição, durante o Período de Subscrição. No mínimo 153.468 (cento e cinquenta e três mil, quatrocentos e sessenta e oito) Cotas da Terceira Emissão (sem considerar as Cotas Adicionais), ou seja, 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado prioritariamente à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar a quantidade de Cotas da Terceira Emissão inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que eventualmente vierem a ser emitidas (“**Oferta Não Institucional**”).

**4.2. Oferta Institucional:** A Oferta Institucional, destinada aos Investidores Institucionais, acontecerá após o atendimento dos Pedidos de Subscrição, nos termos da Oferta Não Institucional, de forma que as Cotas da Terceira Emissão remanescentes, que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder e pelas demais Instituições Participantes da Oferta, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas ou estipulado valor máximo de investimento, uma vez que cada Investidor Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento ("**Oferta Institucional**").

## **5. DIREITO DE PREFERÊNCIA**

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas na data de divulgação deste Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Cotas da Terceira Emissão inicialmente ofertadas ("**Direito de Preferência**"), conforme aplicação do Fator de Proporção para subscrição das cotas objeto da Terceira Emissão, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, equivalente a 1,36909473053, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação deste Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) ("**Fator de Proporção para Subscrição de Cotas**").

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

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período compreendido entre os dias 13 de agosto de 2019 (inclusive) e 26 de agosto de 2019 (inclusive) ("**Período de Exercício do Direito de Preferência**"), observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação deste Anúncio de Início ("**Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência**") (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) deverá ser enviada uma via física do documento que

formaliza a subscrição das Cotas pelo Investidor (“**Boletim de Subscrição**”) assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima; e (iii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 5º (quinto) 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 Cotas da Terceira Emissão objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e (ii) poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta (a) à distribuição da totalidade do Montante Inicial da Oferta; ou (b) à distribuição de uma proporção entre a quantidade de Cotas da Terceira Emissão efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e quantidade total de Cotas da Terceira Emissão originalmente objeto da Oferta. Adicionalmente, o Investidor, inclusive o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer o Direito de Preferência, que optar pelo cumprimento da condição constante do item “ii” anterior deverá indicar o desejo de adquirir: (a) a totalidade das Cotas da Terceira Emissão indicadas; ou (b) a proporção entre a quantidade de Cotas da Terceira Emissão efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas da Terceira Emissão originalmente objeto da Oferta.

Para o Investidor que fizer a indicação do item “ii” acima, mas deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima. Caso a referida condição não seja implementada, o Investidor terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas da Terceira Emissão, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações nos Investimentos Temporários (conforme definido no Prospecto) realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos da B3 e/ou do Escriturador, conforme aplicável.



A integralização das Cotas da Terceira Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada no dia do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta ("**Data de Liquidação do Direito de Preferência**"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Na ocasião de subscrição e integralização das Cotas da Terceira Emissão, será devida a Taxa de Distribuição Primária, a qual não integra o Preço de Emissão da Cota. O valor de integralização das Cotas da Terceira Emissão é equivalente a R\$ 101,00 (cento e um reais), sendo R\$ 97,74 (noventa e sete reais e setenta e quatro centavos) referentes ao Preço de Emissão das Cotas da Terceira Emissão e R\$ 3,26 (três reais e vinte e seis 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 Cotas da Terceira Emissão objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, um comunicado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo, (b) da Administradora; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Cotas da Terceira Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas da Terceira Emissão remanescentes que serão disponibilizadas para subscrição durante o procedimento de alocação ("**Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência**").

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

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

## **6. PROCEDIMENTO DA OFERTA**

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

**6.1. Procedimento da Oferta Não Institucional:** A Oferta Não Institucional será realizada junto aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas da Terceira Emissão, os quais preencham e apresentem 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 mínimo, 153.468 (cento e cinquenta e três mil, quatrocentos e sessenta e oito) Cotas da Terceira Emissão (sem considerar as Cotas Adicionais), ou seja, 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar a quantidade de Cotas da Terceira Emissão inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que eventualmente vierem a ser emitidas.

Os Pedidos de Subscrição que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, exceto nos casos de oferta condicionada, alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, nos termos previstos no 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) nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400 e no Contrato de Distribuição, 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 (i) à distribuição da totalidade de Cotas da Terceira Emissão; ou (ii) à distribuição de uma proporção entre a quantidade de Cotas da Terceira Emissão efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e quantidade total de Cotas da Terceira Emissão originalmente objeto da Oferta. Adicionalmente, o Investidor Não Institucional que optar pelo cumprimento da condição constante do item “ii” anterior; deverá indicar o desejo de adquirir: (a) as Cotas da Terceira Emissão indicadas no seu Pedido de Subscrição; ou (b) a proporção entre a quantidade de Cotas da Terceira Emissão efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas da Terceira Emissão originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item “ii” acima, mas deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima. Caso a respectiva condição não

seja implementada, o respectivo Investidor terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas da Terceira Emissão, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações nos Investimentos Temporários realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos da B3 e/ou do Escriturador, conforme aplicável. Na hipótese de o Investidor Não Institucional indicar o item (b) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor Não Institucional no contexto da Oferta Não Institucional poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor;

(ii) a quantidade de Cotas da Terceira Emissão adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais, acrescido da Taxa de Distribuição Primária aplicável, serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea "(iv)" 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;

(iii) caso o total de Cotas da Terceira Emissão objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta, todos os Pedidos de Subscrição serão integralmente atendidos, e as Cotas da Terceira Emissão remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas da Terceira Emissão correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas da Terceira Emissão destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas da Terceira Emissão indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas da Terceira Emissão. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas da Terceira Emissão inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição;

(iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (ii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até às 11:00 da Data de

Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta;

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

(vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas da Terceira Emissão mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas da Terceira Emissão inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas da Terceira Emissão junto a Investidores Não Institucionais que sejam consideradas Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o seu Pedido de Subscrição automaticamente cancelado.

**6.2. Procedimento da Oferta Institucional:** Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Cotas da Terceira Emissão 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 Cotas da Terceira Emissão deverão apresentar suas intenções de investimento às Instituições Participantes da Oferta, até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação (conforme definido no Prospecto), indicando a quantidade de Cotas da Terceira Emissão a ser subscrita, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada.

Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado o disposto no Prospecto, sendo certo que, em caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da Terceira Emissão ofertadas, não será admitida a colocação de Cotas da Terceira Emissão para Pessoas Vinculadas;

(iii) nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400 e no Contrato de Distribuição, cada Investidor Institucional, incluindo os que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, na(s) respectiva(s) Intenção(ões) de Investimento, condicionar sua adesão à Oferta (i) à distribuição da totalidade de Cotas da Terceira Emissão; ou (ii) à distribuição de uma proporção entre a quantidade de Cotas da Terceira Emissão efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e quantidade total de Cotas da Terceira Emissão originalmente objeto da Oferta. Adicionalmente, o Investidor Institucional que optar pelo cumprimento da condição constante do item "ii" anterior; deverá indicar o desejo de adquirir: (a) as Cotas da Terceira Emissão indicadas na sua Intenção de Investimento; ou (b) a proporção entre a quantidade de Cotas da Terceira Emissão efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas da Terceira Emissão originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item "ii" acima, mas deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "a" acima. Caso a respectiva condição não seja implementada, o respectivo Investidor terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas da Terceira Emissão, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações nos Investimentos Temporários realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos da B3 e/ou do Escriturador, conforme aplicável. Na hipótese de o Investidor Institucional indicar o item (b) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor Institucional no contexto da Oferta Institucional poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor;

(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 intenções de investimento;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na Intenção de Investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas da Terceira Emissão objeto da Oferta que cada um deverá subscrever, o Preço de Emissão das Cotas da Terceira Emissão e o valor total da Taxa de Distribuição Primária;

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas da Terceira Emissão, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e

procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada;

(vii) as Intenções de Investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nos casos de oferta condicionada, alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, nos termos previstos no Prospecto e no Contrato de Distribuição; e

(viii) caso as Intenções de Investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas da Terceira Emissão remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

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

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

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

Durante o período em que os recibos de Cotas da Terceira Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da Terceira Emissão objeto da Oferta, os Pedidos de Subscrição e Intenções 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 Cotas da Terceira Emissão.

**6.4. Procedimento de Alocação:** Após o encerramento do Período de Subscrição, haverá no âmbito da Oferta procedimento, organizado pelo Coordenador Líder, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas da Terceira Emissão, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de Intenções de Investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para definição (a) da alocação das Cotas da Terceira Emissão junto aos Investidores Não Institucionais e da alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais e (b) da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas, conforme o caso, a critério do Coordenador Líder em conjunto com a Administradora e a Gestora.

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

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

Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência e nos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, e nas intenções de investimento recebidas pelo Coordenador Líder dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto no 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 comunicado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) da Administradora; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de 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 (**"Comunicado de Resultado Final da Alocação"**).

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá devolvidos os valores já depositados, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações nos Investimentos Temporários pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação, de acordo com os procedimentos da B3 e do Escriturador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou intenções de investimento, 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 Intenção de Investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos aos Investidores, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação, de acordo com os procedimentos da B3 e do Escriturador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

A integralização de cada uma das Cotas da Terceira Emissão será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão das Cotas da Terceira Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, não sendo permitida a aquisição de Cotas da Terceira Emissão fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores da Oferta deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas da Terceira Emissão que subscrever, observados os procedimentos de colocação, à



Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição e/ou ordem de investimento, observados os procedimentos de colocação.

Na ocasião de subscrição e integralização das Cotas da Terceira Emissão, será devida, pelo Investidor, a Taxa de Distribuição Primária, a qual não integra o Preço de Emissão da Cota. O valor de integralização das Cotas da Terceira Emissão é equivalente a R\$ 101,00 (cento e um reais), sendo R\$ 97,74 (noventa e sete reais e setenta e quatro centavos) referentes ao Preço de Emissão das Cotas da Terceira Emissão e R\$ 3,26 (três reais e vinte e seis centavos) referentes à Taxa de Distribuição Primária.

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

## **7. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL**

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

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

Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400 e observado o procedimento operacional da B3, os Investidores podem, no ato da subscrição, caso ocorra a Distribuição Parcial, indicar se pretendem (a) receber a totalidade das Cotas da Terceira Emissão por eles subscritas, ou (b) receber a quantidade proporcional de Cotas da Terceira Emissão entre o número de Cotas da Terceira Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da Terceira Emissão ofertadas, observado o Investimento Mínimo por Investidor.

## **8. LOTE ADICIONAL E SUPLEMENTAR**

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas da Terceira Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 306.936 (trezentos e seis mil, novecentas e trinta e seis) Cotas Adicionais ("**Cotas Adicionais**"), nas mesmas condições das Cotas da Terceira Emissão inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Terceira Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Não haverá opção de distribuição de lote suplementar de cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03.

## **9. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO DO FUNDO**

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

## **10. INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS E PROCEDIMENTO DE LIQUIDAÇÃO DA OFERTA**

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

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

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da B3, da CVM e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400, que encontram-se indicadas na seção "Termos e Condições da Oferta", item "XXVII- Da Política de Divulgação de Informações da Oferta e do Fundo", constante na página 71 do Prospecto.

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

## **11. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA**

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à

Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400.

Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a Oferta a qualquer tempo, com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores, ou modificá-la para renunciar a qualquer condição que tenha estabelecido no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400.

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

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

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

## **12. SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA**

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

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar, por meio de correio eletrônico

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

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

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

### **13. PRAZO DE COLOCAÇÃO**

O período de distribuição das Cotas da Terceira Emissão é de até 6 (seis) meses contados a partir

da data de divulgação deste Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

#### **14. 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” CONSTANTE NAS PÁGINAS 97 A 116 DO PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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

#### **15. 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 (conforme abaixo definido) integrantes do patrimônio do Fundo, além de não responder 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 subscrever, bem como está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

#### **16. 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 Cotas da Terceira Emissão, sendo cancelados todos os Pedidos de Subscrição e/ou Boletins de Subscrição 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 Cotas da Terceira Emissão, 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 intenções de investimento, Pedidos de Subscrição e/ou Boletins de Subscrição cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial.

## **17. CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO DE PREÇOS E GARANTIAS DE LIQUIDEZ**

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas da Terceira Emissão. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas da Terceira Emissão no âmbito da Oferta.

## **18. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA**

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

<b>Nº</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data<sup>(1)(2)</sup></b>
<b>1</b>	Protocolo dos Documentos da Oferta junto à CVM e à B3	05 de julho de 2019
<b>2</b>	Registro da Oferta	06 de agosto de 2019
<b>3</b>	Divulgação do Anúncio de Início	07 de agosto de

	Divulgação do Prospecto Definitivo	2019
<b>4</b>	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	14 de agosto de 2019
<b>5</b>	Início do Período de Subscrição	14 de agosto de 2019
<b>6</b>	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	20 de agosto de 2019
<b>7</b>	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	26 de agosto de 2019
<b>8</b>	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	26 de agosto de 2019
<b>9</b>	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	27 de agosto de 2019
<b>10</b>	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	28 de agosto de 2019
<b>11</b>	Encerramento do Período de Subscrição	29 de agosto de 2019
<b>12</b>	Data de realização do Procedimento de Alocação	30 de agosto de 2019
<b>13</b>	Data da Liquidação da Oferta	04 de setembro de 2019
<b>14</b>	Data máxima para encerramento do prazo da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	05 de setembro de 2019

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

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas da Terceira Emissão, veja a seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta", constante no Prospecto.

## **19. INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO**

Constituído sob a forma de condomínio fechado, o Fundo é uma comunhão de recursos, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados, prioritariamente, ao investimento no setor imobiliário, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado, sendo regido pelo seu Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Os recursos do Fundo são 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 CRIs (“**Ativos-Alvo**”) e 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 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, 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 (“**Ativos de Liquidez**”).

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 inciso (ii) poderão representar, no máximo, 80% (oitenta por cento) dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo.

O Limite de Concentração previsto 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 abaixo será aplicável.



Sem prejuízo do previsto acima, o Fundo deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor previstos na Instrução CVM 555. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos 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.

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.

É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e pelo Regulamento em relação às atividades da Administradora e da 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*".

Recomenda-se, para maior detalhamento quanto às características do Fundo e à modalidade de fundo de investimento imobiliário, a leitura atenta do Regulamento e Prospecto do Fundo, bem como da regulamentação e das leis a ele aplicáveis.

## **20. TAXAS, RESERVAS E DESPESAS**

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.

### **20.1. 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.

### **20.2. 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.

### **20.3. 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), 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 IV do Prospecto.

#### **20.4. 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 Cotas da Terceira Emissão, taxa em montante equivalente a 3,32% (três inteiros e trinta e dois centésimos por cento do Preço de Emissão das Cotas da Terceira Emissão, totalizando o valor de R\$ 3,26 (três reais e vinte e seis centavos) por Cota cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento da comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às instituições que vierem a integrar o consórcio da Oferta ("**Taxa de Distribuição Primária**").

#### **20.5. 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](http://www.b3.com.br)), já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a Taxa de Administração.

#### **20.6. Taxa de Saída**

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

#### **20.7. Remuneração de Coordenação e Colocação**

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

(i) Comissão de coordenação e estruturação: o valor correspondente a 1,00% (um inteiro por cento) sobre o valor total das Cotas da Terceira Emissão subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas Adicionais, se emitidas; e

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

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

Todos os demais custos e despesas da Oferta, que não as comissões acima descritas, serão de responsabilidade do 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 presente Contrato. As despesas aqui mencionadas incluem, mas não se limitam a: (i) taxas, emolumentos e custos de registro da Oferta na CVM e/ou na B3; (ii) elaboração, impressão e arquivamento dos documentos da Oferta de todos os documentos relacionados ao registro da Oferta (incluindo este Prospecto); (iii) de quaisquer alterações ou complementações dos mesmos, bem como da impressão e fornecimento de cópias de cada um deles para o Coordenador Líder (inclusive custos de correio e despacho); (iv) às publicações inerentes à Oferta, exigidas pela Instrução CVM 400; (v) despesas com apresentações da Oferta para potenciais investidores, bem como despesas gerais razoáveis e devidamente comprovadas da Oferta; e (vi) quaisquer despesas razoáveis que o Coordenador Líder tenha incorrido, relacionadas diretamente à Oferta e devidamente documentadas, tais como viagens, estadias, gastos com comunicação de longa distância, entre outros.

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*).

## **20.8. 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.

## **20.9. Outros Encargos do Fundo**

Para maiores informações acerca dos demais encargos do Fundo, favor observar o Regulamento do Fundo e o item "Despesas e Encargos do Fundo", na seção "Descrição do Fundo" constante do Prospecto.

## **21. Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta**

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 encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta apenas:

### ***Administradora***

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

Diretor Responsável pela administração do Fundo perante a CVM: Allan Hadid

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

CEP 22.250-040, Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Allan Hadid

Tel.: +55 (21) 3383-2513

Fax: +55 (21) 3383-2001

E-mail: [sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com](mailto:sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com)

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual> (para acessar o Prospecto, neste website acessar "Fundos de Investimento Imobiliários listados na B3 – Brasil, Bolsa e Balcão", após clicar em "Valora RE III FII", após clicar em "Documentos" e então clicar em "Prospecto Definitivo da 3ª Oferta")

### ***Coordenador Líder***

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

Responsável: Sr. Fábio Fukuda

Av. Afrânio de Melo Franco, nº. 290, sala 708

CEP 22430060 Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (11) 3526-1300

E-mail: [dcm@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br) / [juridicomc@xpi.com.br](mailto:juridicomc@xpi.com.br)

Website: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (para acessar o Prospecto, neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "3ª Emissão de Cotas do VALORA RE III

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”).

## **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM**

### **Rio de Janeiro / São Paulo**

Rua Sete de Setembro, nº 111 / Rua Cincinato Braga, nº 340

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares / 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: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (para acessar o Prospecto, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019”, e em seguida selecionar “Quotas de Fundo Imobiliário”, localizar o “Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo da Terceira Emissão”)*

### **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 da Terceira Emissão).*

## **22. Informações Adicionais**

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e do Prospecto, 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 neste Anúncio de Início, sendo que o Prospecto encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 apenas para consulta.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto ou no Regulamento do Fundo, sendo que estes encontram-se disponíveis na sede da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta e/ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

A Oferta foi objeto de registro automático perante a CVM, em conformidade com a Instrução CVM 472 e a Instrução CVM 400. Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre o Fundo e a Oferta, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes da Oferta alertam os Investidores que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas

informações constantes do Prospecto, incluindo todos os seus anexos. O Coordenador Líder da Oferta recomenda fortemente que os Investidores interessados em participar da Oferta leiam, atenta e cuidadosamente, os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Subscrição, especialmente os procedimentos relativos à integralização de Cotas da Terceira Emissão e à liquidação da Oferta, bem como as informações constantes do Prospecto e do Regulamento do Fundo, especialmente as seções que tratam sobre os riscos aos quais o Fundo está exposto.

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

A Oferta é inadequada aos investidores que não se enquadrem nas definições de Investidor. Uma decisão de investimento nas Cotas da Terceira Emissão requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao Investidor uma análise detalhada dos objetivos do Fundo, mercado de atuação e os riscos inerentes aos investimentos do Fundo, que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao seu perfil de investimento, dos riscos inerentes aos objetivos do Fundo e ao investimento nas Cotas da Terceira Emissão. O investimento em cotas de fundos de investimento representa um investimento de risco, e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas da Terceira Emissão estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive aqueles relacionados às Cotas da Terceira Emissão, ao Fundo, ao setor da economia em que este atua, aos seus cotistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil descritos no Prospecto e no Regulamento do Fundo, que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. A Oferta foi submetida previamente à análise da CVM sob o nº [...], em [...] de [...] de 2019.

**O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

São Paulo, [...] de [...] de 2019

**COORDENADOR LÍDER DA OFERTA**

