

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA SEXTA EMISSÃO DO

VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 34.197.811/0001-46

Código ISIN das Cotas: BRVGIPCTF002

Código de Negociação das Cotas na B3: VGIP11

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 CVM/SRE/RFI/2021/063, em 26 de outubro de 2021



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 CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Fundo”), regido por seu regulamento em vigor (“Regulamento”), o 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, a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”), junto à participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores (conforme definidos no Prospecto): GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., VITREO DTVM S.A., MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CCTVM LTDA., GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., TORO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA., INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., BANCO BTG PACTUAL S.A., NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A., CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA., NOVA FUTURA CTVM LTDA., PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES E MODAL DTVM LTDA. (“Participantes Especiais da Oferta” e, quando aplicável, e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”) comunicam, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, até 3.649.636 (três milhões, seiscentas e quarenta e nove mil e seiscentas e trinta e seis) cotas, sem considerar as Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas), em classe e série únicas, da Sexta emissão do Fundo (“Novas Cotas”, “Sexta Emissão” e “Oferta”, respectivamente), nominativas, escriturais, todas com valor unitário de R\$95,90 (noventa e cinco reais e noventa centavos) (“Preço de Emissão”), na data da integralização das Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), perfazendo o montante total de inicialmente, até :

R\$350.000.092,40

(trezentos e cinquenta milhões e noventa e dois reais e quarenta centavos)

1 OFERTA

A Oferta consiste na distribuição pública primária de, inicialmente, até 3.639.636 (três milhões, seiscentas e trinta e nove mil e seiscentas e trinta e seis) Novas Cotas, totalizando um montante de, inicialmente, até R\$350.000.092,40 (trezentos e cinquenta milhões e noventa e dois reais e quarenta centavos) (sem considerar as Novas 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, 312.826 (trezentas e doze mil e oitocentas e vinte e seis) Novas Cotas, no valor total de R\$30.000.013,40 (trinta milhões e treze reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Mínimo da Oferta”).

Poderão adquirir as Novas Cotas do Fundo os Investidores Institucionais (conforme abaixo definido) e os Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido), que aceitem os riscos inerentes ao investimento em fundos de investimento imobiliário, desde que a aquisição das Novas Cotas 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 Novas Cotas será efetuada pelo Coordenador Líder e pelos Participantes Especiais da Oferta 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.

A Oferta será realizada em Série Única.

A Data de Emissão corresponde à Data de Liquidação do Direito de Preferência.

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

Serão considerados Investidores Institucionais no âmbito da Oferta os Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.045,20 (um milhão, quarenta e cinco reais e vinte centavos), que equivale à quantidade mínima de 10.428 (dez mil, quatrocentas e vinte e oito) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11 (“**Investidores Institucionais**”).

Serão considerados Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta os Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$999.949,30 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e nove reais e trinta centavos), que equivale à quantidade máxima de 10.427 (dez mil, quatrocentos e vinte e sete) Novas Cotas (“**Investidores Não Institucionais**”).

Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: **(i)** controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** administradores e/ou controladores das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(iv)** agentes autônomos de investimento 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 às atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11 (“**Pessoas Vinculadas**”). **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 122 DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

1.2. Contrato de Distribuição: Por meio do “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública da 6ª Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Valora CRI Índice de Preço Fundo De Investimento Imobiliário - FI*”, celebrado em 08 de outubro de 2021 entre o Coordenador Líder, a Gestora e o Fundo, representado pela Administradora, por meio qual foi formalizada a contratação do Coordenador Líder para realizar a distribuição das Cotas das Novas Cotas (“**Contrato de Distribuição**”). O Contrato de Distribuição estará disponível na sede da Administradora a partir da divulgação deste Anúncio de Início. O Coordenador Líder convidou e contratou as Instituições Participantes da Oferta para auxiliar na distribuição das Novas Cotas do Fundo.

1.3. A constituição do Fundo foi aprovada por meio do do “Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 8”, formalizado em 01 de julho de 2019, o qual foi registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1923811 em 01 de julho de 2019, tendo o Regulamento sido registrado na mesma data sob o nº 1923812 (“**Instrumento de Constituição do Fundo**”). Posteriormente, **(i)** “*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 8*”, datado de 02 de janeiro de 2020; **(ii)** “*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FI*” datado de 03 de fevereiro de 2020 e **(iii)** “*Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FI*” datado de 24 de junho de 2020, que aprovou, dentre outras matérias, a versão vigente do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”). O Fundo 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 “Sumário do Fundo”, nas páginas 87 a 101 do Prospecto Definitivo.

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 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 Novas Cotas: 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 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizado pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Novas 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 o **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9, 10, 13, 14, 15, 16 e 17 andares, Torre Torino, CEP 05.001-100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.562.112/0001-20 (“**Auditor Independente**”).

1.8. Registro da Oferta na CVM e na ANBIMA: A Oferta foi registrada na CVM em 26 de outubro de 2021, sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/063, 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 de Administração de Recursos de Terceiros*”.

1.9. Registro para Distribuição e Negociação das Cotas: As Novas Cotas foram registradas para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição Primária de Ativos; e **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

1.10. Taxa de Distribuição Primária: Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, taxa em montante equivalente a 3,55% (três inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas, totalizando o valor de R\$ 3,40 (três reais e quarenta centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que **(i)** eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e **(ii)** eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo (“**Taxa de Distribuição Primária**”).

1.11. Preço de Subscrição: O Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$99,30 (noventa e nove reais e trinta centavos).

1.12. Direito de Preferência: É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,49646306204 (“**Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas**” e “**Direito de Preferência**”, respectivamente). Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência **(a)** deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; **(b)** deverão indicar seu interesse em exercer o Direito de Subscrição das Sobras; e **(c)** terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos no Prospecto Definitivo. **Para mais informações acerca do Direito de Preferência ver seção “Termos e Condições da Oferta - Direito de Preferência” na página 48 do Prospecto Definitivo.**

1.13 Direito de Subscrição de Sobras: Encerrado o período de exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência o Direito de Subscrição das Sobras, equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Emissão e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência (“**Direito de Subscrição de Sobras**”).

A cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência será conferido o Direito de Subscrição das Sobras, na proporção do número de Novas Cotas por ele subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência e limitado à quantidade de Novas Cotas objeto do Direito de Subscrição das Sobras. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição das Sobras. **Para mais informações acerca do Direito de Subscrição de Sobras ver seção “Termos e Condições da Oferta - Direito de Subscrição de Sobras” na página 50 do Prospecto Definitivo.**

2

INVESTIMENTO MÍNIMO DE APLICAÇÃO NAS NOVAS COTAS DO FUNDO

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta é de 261 (duzentas e sessenta e uma) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$25.029,90 (vinte e cinco mil e vinte e nove reais e noventa centavos) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), e R\$ 25.917,30 (vinte e cinco mil, novecentos e dezessete reais e trinta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, salvo se **(i)** ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas; ou **(ii)** caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor (“**Investimento Mínimo por Investidor**”). O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras.

3 LIMITES DE APLICAÇÃO EM COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será equivalente ao Investimento Mínimo por Investidor. Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento, vier a possuir em sua carteira empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Adicionalmente, fica ressalvado que a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, bem como a titularidade de Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física.

4 AUTORIZAÇÕES

Os termos e condições da Sexta Emissão e da Oferta, incluindo o valor da Oferta como excedente ao montante aprovado para as Emissões Autorizadas, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio de “*Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas*”, realizada em 07 de outubro de 2021 (“**Ato de Aprovação da Oferta**”).

5 MODALIDADES DE OFERTAS

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

5.2. Oferta Institucional: A Oferta Institucional, destinada aos Investidores Institucionais, acontecerá após o atendimento das ordens de investimento ou dos Pedidos de Subscrição, conforme o caso, nos termos da Oferta Não Institucional, de forma que as Novas Cotas remanescentes, que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder e pelas demais Instituições Participantes da Oferta, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas ou estipulado valor máximo de investimento (“**Oferta Institucional**”).

6 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão das Novas Cotas Adicionais (após a dedução do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 78 do Prospecto Definitivo), serão destinados à aquisição de Ativos-Alvo, respeitados os Critérios de Elegibilidade e Limite de Concentração, conforme descritos abaixo, a serem selecionados pela Gestora **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA**, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555, na medida em que surgirem oportunidades de investimento em Ativos-Alvo que estejam compreendidos na Política de Investimentos do Fundo, observado o prazo para aplicação dos recursos previsto no Regulamento.

O Fundo deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, os quais deverão respeitar o seguinte Limite de Concentração e os seguintes Critérios de Elegibilidade: **(i)** os Ativos-Alvo adquiridos para compor a carteira do Fundo deverão possuir, no momento da aquisição ou subscrição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída por qualquer das três grandes agências classificadoras de risco, sejam elas: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody’s, ou qualquer de suas representantes no país, salvo no caso de se enquadrarem na hipótese descrita no inciso **(ii)** abaixo; e **(ii)** os Ativos-Alvo adquiridos para compor a carteira do Fundo poderão não contar com classificação de risco (*rating*), sendo que, nesta hipótese, os referidos Ativos-Alvo deverão contar com garantia real que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo Ativo-Alvo pelo Fundo, possua laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo Ativo-Alvo. O laudo de avaliação deverá adotar o critério de valor de venda de liquidação forçada do bem/ativo dado em garantia.

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

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

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Montante de Recursos Captados R\$	Destinação	Percentual de alocação dos recursos captados na Oferta
1	312.826	R\$30.000.013,40	Ativos-Alvo	no mínimo 67%
			Ativos de Liquidez	até 33%
Total				100%
2	3.649.636	R\$350.000.092,40	Ativos-Alvo	no mínimo 67%
			Ativos de Liquidez	até 33%
Total				100%
3	4.379.563	R\$420.000.091,70	Ativos-Alvo	no mínimo 67%
			Ativos de Liquidez	até 33%
Total				100%

Cenário 1: Considera o Montante Mínimo da Oferta.

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

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

A Administradora, em conjunto com a Gestora, submeteram a possibilidade de realização de operações conflitadas à deliberação pelos Cotistas, por meio de procedimento de consulta formal, respeitadas todas as regras e quóruns de deliberação estabelecidos pela Instrução CVM 472, os quais, após o procedimento de consulta formal iniciado em 04 de agosto de 2021, cujo resultado foi apurado em 10 de setembro de 2021 (“**Consulta Formal**”), aprovaram, por meio de quórum representando 31,95% (trinta e um inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo:

i. Aquisição dos Ativos-Alvo (os quais correspondem aos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI) que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora e/ou administrados e/ou geridos pela Administradora, observados os seguintes critérios de elegibilidade:

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

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

- a. Classificação de Risco:** será aplicado o previsto no item (h) acima;
- b. Garantia Real:** Caso não haja classificação de risco (rating), conforme previsto no item (h) acima, os referidos CRIs deverão contar com garantia real que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo CRI pelo Fundo, possua laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real corresponde a, no mínimo, 125% (cento e vinte e cinco por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo CRI; e

c. Limite de Concentração: o Fundo, ou outras partes relacionadas ao Fundo, consideradas em conjunto, só poderão adquirir ou deter até 50% (cinquenta por cento) do volume total da oferta do respectivo CRI considerado individualmente. Por fim, além dos critérios de elegibilidade acima, no caso em que a contraparte seja veículo de investimento gerido pela Gestora, devem possuir critérios claros e objetivos de precificação:

(i) quando existente, utilizar indicativo de precificação publicado diariamente pela ANBIMA;

(ii) se precificação ANBIMA não estiver disponível, negociação com base no valor de marcação a mercado (*mark-to-market*) do fundo de investimento vendedor;

(iii) se a marcação a mercado for inexistente, a negociação poderá ser feita na curva do CRI. Adicionalmente, o investimento em CRIs deverá representar o percentual máximo indicado no Regulamento do Fundo, sendo que cada CRI adquirido que tenha como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora e/ou administrados e/ou geridos pela Administradora poderá representar, individualmente, até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

ii. Aquisição pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento cuja política de investimento preveja o investimento exclusivo em títulos do governo ou operações compromissadas (Fundos de Liquidez), administrados e/ou geridos pela Administradora, desde que atendidos os critérios cumulativos listados abaixo:

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

(ii) Adicionalmente, deverão ser observados o seguinte critério de concentração, sem prejuízo dos limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos estabelecido nos termos da regulamentação aplicável: a) Para os Fundos de Liquidez administrados e/ou geridos pela Administradora, poderá ser alocado até 100% (cem por cento) do patrimônio do Fundo em Fundos de Liquidez que tenham patrimônio líquido igual ou superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

DESSA FORMA, OS RECURSOS DA PRESENTE OFERTA PODERÃO SER DESTINADOS À AQUISIÇÃO DE ATIVOS-ALVO QUE SE ENQUADREM NAS SITUAÇÕES DESCRITAS ACIMA. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE” DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 122 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, A ADMINISTRADORA CONSULTARÁ A CVM ACERCA DA NECESSIDADE DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS NO ÂMBITO DA CONSULTA FORMAL, SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, TENDO EM VISTA QUE A REALIZAÇÃO DE NOVA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DEPENDE DE UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA.

Na data do Prospecto Definitivo, o Fundo possui 99,25% (noventa e nove inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

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

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

DA MESMA FORMA, NA DATA DO PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS, EM CARTEIRA OU A SEREM ADQUIRIDOS COM OS RECURSOS PROVENIENTES DA OFERTA, QUE SEJAM OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DO REGULAMENTO E DA INSTRUÇÃO CVM 472. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE” DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 122 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

7 POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

8 PROCEDIMENTO DA OFERTA

8.1 Plano de Distribuição: Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e com demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional - na qual tais elementos não poderão ser consideradas para fins de alocação, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400; (ii) a adequação do investimento ao Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e

que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. **Para maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta - Plano de Distribuição”, na página 41 do Prospecto Definitivo.**

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas.

8.2 Procedimento de Alocação: Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo por Investidor) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas Adicionais (“**Procedimento de Alocação**”).

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

8.3. Oferta Não Institucional: Após a divulgação do comunicado de encerramento do prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Subscrição, durante o Período de Subscrição. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Observado o disposto acima em relação ao exercício do Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras, no mínimo, 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestora, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.

Os Pedidos de Subscrição ou as ordens de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial. **Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção “Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional” na página 51 e seguintes do Prospecto Definitivo.**

8.3.1 Critério de Colocação da Oferta Não Institucional: Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Novas Cotas remanescentes do período de exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras (adicionadas às Novas Cotas Adicionais, conforme o caso), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição, conforme o caso, e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários.

Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e o Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Subscrição.

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

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

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima. **Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” na página 56 do Prospecto Definitivo.**

8.4 Oferta Institucional: Após a divulgação do comunicado de encerramento do prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas objeto da Oferta 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 procedimentos descritos no Prospecto Definitivo. Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta - Oferta Institucional” na página 54 do Prospecto Definitivo.

Os Pedidos de Subscrição ou as ordens de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de Distribuição Parcial.

Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta - Oferta Institucional” na página 54 do Prospecto Definitivo.

8.4.1 Critério de Colocação da Oferta Institucional: Caso as ordens de investimento e Pedidos de Subscrição apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e o atendimento da demanda no âmbito 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 fundo de investimento imobiliário. **Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional” na página 53 do Prospecto Definitivo.**

8.5 Disposições Comuns ao Direito de Preferência, ao Direito de Subscrição de Sobras, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional: Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, do exercício do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, divulgação dos rendimentos pro rata, se houver, e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas 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, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras ou da Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Novas Cotas Adicionais) os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras.

A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Novas Cotas pode afetar negativamente a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. Para maiores informações a respeito da participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, veja a seção “Fatores de Risco”, em especial o fator de risco “Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta”, na página 122 do Prospecto Definitivo.

8.6. Alocação e Liquidação da Oferta: Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a 1.000.045,20 (um milhão, quarenta e cinco reais e vinte centavos), o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras, dos Investidores Não Institucionais e das ordens recebidas dos Investidores Institucionais, este verificará se: **(i)** o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e **(iii)** houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e a Administradora, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Novas Cotas Adicionais. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado de Alocação.

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

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, dos Cotistas e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva data de liquidação pelo Preço de Emissão, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores ou Cotistas, conforme o caso, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pela Administradora. **Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Novas Cotas ver seção “Alocação e Liquidação da Oferta”, na página 58 do Prospecto Definitivo.**

9

DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 (“**Distribuição Parcial**”).

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

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor ou Cotista, conforme o caso, deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber **(1)** a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do Pedido de Subscrição, exercício do Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras ou aceitação da Oferta, conforme o caso.

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

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

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

Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Novas Cotas, veja a seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo, em especial o fator de risco “Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta”, e a seção “Fatores de Risco - Riscos Relativos à Oferta - Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta”, na página 117 do Prospecto Definitivo.

10

LOTE ADICIONAL

O Fundo poderá, por meio da Gestora e da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertada, ou seja, em até 729.927 (setecentas e vinte e nove mil e novecentas e vinte e sete) Novas Cotas, o que corresponde a R\$69.999.999,30 (sessenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e nove reais e trinta centavos) (“**Lote Adicional**”), a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou de modificação dos termos da Sexta Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Novas Adicionais, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Novas Cotas Adicionais também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

11 LOTE SUPLEMENTAR

Não haverá opção de distribuição de lote suplementar de cotas prevista no artigo 24 da Instrução CVM nº 400.

12 REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS NOVAS COTAS

As Novas Cotas objeto da Oferta são distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas, incluindo eventuais Novas Cotas do Lote Adicionais que venham a ser emitidas.

13 ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA

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

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

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

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

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: **(a)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou **(b)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensão, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor ou Cotista, conforme o caso, poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista, conforme o caso, em não revogar sua aceitação. Se o Investidor ou Cotista silente revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor ou Cotista, conforme o caso, serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

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

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

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

14 CONDIÇÕES PRECEDENTES

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços dos Coordenadores objeto do Contrato de Distribuição esteve condicionado ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas no Contrato de Distribuição, até o registro da Oferta.

Para maiores informações sobre as Condições Precedentes, veja a Seção “Condições Precedentes” na página 70 do Prospecto Definitivo.

15 PRAZO DE COLOCAÇÃO

O período de distribuição das Novas Cotas 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.

16 INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os fundos de investimento imobiliário 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. Ainda, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 105 a 124 do Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

17 DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS

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

18 FORMADOR DE MERCADO

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

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Novas Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

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

19 CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO DE PREÇOS E GARANTIAS DE LIQUIDEZ

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

20 DATA DO INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA

27 de outubro de 2021.

21 DATA DE LIQUIDAÇÃO

22 de dezembro de 2021.

22 CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM	08/10/2021
2.	Registro da Oferta	26/10/2021
3.	Divulgação deste Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	27/10/2021
4.	Data de Corte para o Exercício do Direito de Preferência	01/11/2021
5.	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	04/11/2021
6.	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	12/11/2021
7.	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	17/11/2021
8.	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	17/11/2021
9.	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	18/11/2021
10.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência	19/11/2021
11.	Início do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3 e no Escriturador	22/11/2021
12.	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3	25/11/2021
13.	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	26/11/2021

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
14.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras Início do Período de Subscrição	29/11/2021
15.	Encerramento do Período de Subscrição	16/12/2021
16.	Procedimento de Alocação de Ordens	17/12/2021
17.	Data de liquidação financeira das Novas Cotas	22/12/2021
18.	Prazo máximo para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	27/04/2022

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

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

23 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.

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

Os recursos do Fundo 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, no momento da sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; **(v)** cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", regulados pela Instrução CVM 555, 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").

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

Observadas as demais disposições previstas no Capítulo Quatro do Regulamento, o Fundo deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, os quais deverão respeitar os seguintes Limites de Concentração e Critérios de Elegibilidade, conforme aplicável ("Limite de Concentração" e "Critérios de Elegibilidade", respectivamente):

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

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

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

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.

Os resgates de recursos de investimentos em Ativos de Liquidez caracterizados como de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: **(a)** pagamento de Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance; **(b)** pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive

de despesas com aquisição e venda de Ativos que componham a carteira do Fundo; **(c)** investimentos em novos Ativos; **(d)** pagamento de rendimentos aos Cotistas; e **(e)** reinvestimento em outros Ativos de Liquidez caracterizados como de renda fixa.

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

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

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

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

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.

24 TAXAS, RESERVAS E DESPESAS

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

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

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

24.1. Remuneração da Administradora: Pela prestação de serviços de administração ao Fundo, a Administradora receberá uma remuneração equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, cobrada mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a incidir sobre o patrimônio líquido total do FII, sujeito, contudo, a um mínimo de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais nos 12 (doze) primeiros meses e a partir do mês 12 (doze) o mínimo será de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M.

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

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

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

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

24.5. Taxa de Ingresso ou Saída: Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou saída dos subscritores das cotas no mercado secundário.

24.6. Remuneração de Coordenação e Colocação: Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Novas Cotas objeto da Oferta, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração: **(i)** Comissão de coordenação e estruturação: o valor correspondente a 1,00% (um inteiro por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Novas Cotas Adicionais, se emitidas; e **(ii)** Comissão de distribuição: o valor correspondente a 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Novas 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 à vista, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação, em moeda corrente nacional.

O valor da Remuneração de Coordenação e Colocação deverá ser pago em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder ao Fundo.

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

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

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

Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga pelo Fundo ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição, sem prévia anuência do Fundo e manifestação favorável da CVM.

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

24.7. 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.

24.8. 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.

25 DEMAIS CARACTERÍSTICAS DA SEXTA EMISSÃO, DA OFERTA, DAS NOVAS COTAS E DO FUNDO

As demais características da Sexta Emissão, da Oferta, Novas Cotas e do Fundo encontram-se descritas no Prospecto Definitivo.

26 DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da B3, do Fundos.net, administrado pela B3, e da ANBIMA, nos seguintes *websites*:

(i) Administradora

www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste *website* clicar em “Fundos BTG Pactual” e na sequência “Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, em seguida clicar em “Documentos”, e, então, clicar em, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta);

(ii) **Coordenador Líder**

www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da 6ª Emissão de Cotas do Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta);

(iii) **CVM**

https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2021” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida clicar em “Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta);

(iv) **B3**

http://www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou “Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta); e

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

27

PROSPECTO DEFINITIVO

O Prospecto Definitivo está disponível nas seguintes páginas da Internet:

(i) **Administradora**

www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste *website* clicar em “Fundos BTG Pactual” e na sequência “Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, em seguida clicar em “Documentos”, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”);

(ii) **Coordenador Líder**

www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da 6ª Emissão de Cotas do Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”);

(iii) **CVM**

https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2021” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida clicar em “Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”);

(iv) **B3**

www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”);

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

28

REGULAMENTO

O Regulamento está disponível nas seguintes páginas da Internet: (i) **Administradora:** **https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria** (neste *website* clicar em “Fundos BTG Pactual”, em seguida “Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, clicar em “Regulamento”); e (ii) **CVM:** **https://www.gov.br/cvm/pt-br** (neste *website* acessar: na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, selecionar o tipo de fundo como “Fundos de Investimento Imobiliário” e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar “Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

29

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Novas Cotas, da Sexta Emissão e da Oferta, o Investidor deve consultar o Prospecto Definitivo, disponível nos endereços indicados acima, bem como o Regulamento. O Prospecto Definitivo contém informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início, que possibilitam aos Investidores uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

As informações periódicas e eventuais a serem prestadas pela Administradora nos termos dos artigos 39 e 41 da Instrução CVM 472 serão oportunamente divulgadas nas seguintes páginas da rede mundial de computadores: (i) **Administradora:** **https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria** (neste

website clicar em “Fundos BTG Pactual”, em seguida “Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar a respectiva informação periódica ou eventual); e (ii) CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM sobre e dados enviados à CVM”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar a respectiva informação periódica ou eventual). O investimento no Fundo sujeita o Investidor a riscos, conforme descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo.

A OFERTA FOI REGISTRADA EM CONFORMIDADE COM OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NA INSTRUÇÃO CVM 400, NA INSTRUÇÃO CVM 472 E DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS.

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E O PROSPECTO DEFINITIVO FORAM ELABORADOS COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E O PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA E A GESTORA MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 105 A 124.

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO ANÚNCIO DE INÍCIO E NO PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO DEFINITIVO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO DEFINITIVO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

TODO INVESTIDOR, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

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

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, DE SUA GESTORA, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS DISTRIBUÍDAS.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E/OU COM AS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E/OU NA CVM.

São Paulo, 27 de outubro de 2021

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA

GESTORA

ASSESSOR LEGAL DO
COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL
DA GESTORA



VALORA
INVESTIMENTOS



maDRONA
A D V O G A D O S