

# ANÚNCIO DE INÍCIO

## OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA 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/2020/021, em 10 de março de 2020



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"), a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de Administradora (conforme abaixo definido) do Fundo, a VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA., na qualidade de Gestora (conforme abaixo definido) do Fundo, a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), em conjunto com as seguintes instituições contratadas pelo Coordenador Líder por meio da assinatura dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido): ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A., ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, BANCO BTG PACTUAL S.A., CAPITAL MARKETS CCTVM LTDA., EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A., GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA., GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, ICAP DO BRASIL CTVM LTDA., INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, ITAÚ CORRETORA VALORES S.A., MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CCTVM LTDA., MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., NECTON INVESTIMENTOS S.A. C.V.M.C., NOVA FUTURA C.T.V.M. LTDA., ÓRAMA DTVM S.A. PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., RB CAPITAL INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A. ("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 2.500.000 (duas milhões e quinhentas mil) cotas, sem considerar as Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas), em classe e série únicas, da primeira emissão do Fundo ("Cotas da Primeira Emissão", "Primeira Emissão" e "Oferta", respectivamente), nominativas, escriturais, todas com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão das Cotas"), na data da integralização de Cotas da Primeira Emissão, perfazendo o montante total de inicialmente:

**R\$250.000.000,00**  
(duzentos e cinquenta milhões de reais)

## 1. OFERTA

A Oferta consiste na distribuição pública primária de 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas, totalizando um montante de até R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) (sem considerar as Cotas Adicionais) ("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, 300.000 (trezentas mil) Cotas da Primeira Emissão, no valor total de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta").

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

A distribuição pública das Cotas da Primeira Emissão será efetuada pelo Coordenador Líder e pelos Participantes Especiais da Oferta credenciados junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") que dispõem de banco liquidante e são capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, contratadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta.

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas da Primeira Emissão deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, observado o Investimento Mínimo por Investidor ("Pedido de Reserva"), no período entre 11 de fevereiro de 2020 (inclusive) e 11 de março de 2020 (inclusive) ("Período de Reserva"). A liquidação financeira da Oferta ocorrerá em 17 de março de 2020, conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta ("Data de Liquidação"). A referida liquidação ocorrerá de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta e com os procedimentos operacionais da B3.

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

Serão considerados Investidores Institucionais no âmbito da Oferta os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("**Investidores Institucionais**"). É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Serão considerados Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta os Investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas ("**Investidores Não Institucionais**").

Serão consideradas pessoas vinculadas no âmbito da Oferta os Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados ("**Pessoas Vinculadas**").

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

**1.2. Contrato de Distribuição:** Por meio do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública da 1ª Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Valora CRI Índice de Preço Fundo De Investimento Imobiliário - FII*", firmado em 03 de fevereiro de 2020 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 da Primeira Emissão ("**Contrato de Distribuição**"). O Contrato de Distribuição estará disponível na sede da Administradora a partir da divulgação deste Anúncio de Início. A contratação do Coordenador Líder pelo Fundo para a realização da presente Oferta foi autorizada por meio do ato particular da Administradora realizado em 02 de janeiro de 2020 ("**Ato da Administradora**"). O Coordenador Líder convidou e contratou as Instituições Participantes da Oferta para auxiliar na distribuição das Cotas da Primeira Emissão do Fundo.

**1.3.** O Fundo foi constituído por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 8*", formalizado em 01 de julho de 2019, e seu Regulamento em vigor foi aprovado pelo "*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII*" datado de 03 de fevereiro de 2020. 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 81 a 96 do Prospecto, conforme definido abaixo.

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

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

**1.6. Escrituração e Custódia das Cotas da Primeira Emissão:** Na data deste Anúncio de Início, o escriturador contratado pelo Fundo é o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizado pela CVM para prestar os serviços de escrituração de Cotas ("**Escriturador**"). A instituição financeira contratada para a prestação de serviços de custódia é o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45, devidamente autorizada a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários.

**1.7. Auditoria Independente:** Na data deste Anúncio de Início, o auditor independente contratado pelo Fundo é a **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 10 de março de 2020, sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/021, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em atendimento ao disposto no "*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros*" vigente a partir de 23 de maio de 2019.

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

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

Cada Investidor deverá adquirir no âmbito da Oferta a quantidade mínima de 250 (duzentas e cinquenta) Cotas da Primeira Emissão, que totalizem o investimento mínimo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser observado pelos Investidores Não Institucionais e pelos Investidores Institucionais (“**Investimento Mínimo por Investidor**”), não havendo valor máximo para aplicação em Cotas da Primeira Emissão pelos Investidores.

## 3. AUTORIZAÇÕES

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

## 4. MODALIDADES DE OFERTAS

**4.1. Oferta Não Institucional:** A Oferta Não Institucional compreenderá a parcela da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais interessados em subscrever as Cotas da Primeira Emissão, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, os quais deverão preencher e apresentar a uma Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva. No mínimo 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Cotas da Primeira Emissão (sem considerar as Cotas Adicionais), ou seja, 30% (trinta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar a quantidade de Cotas da Primeira Emissão inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que eventualmente vierem a ser emitidas (“**Oferta Não Institucional**”).

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

## 5. PROCEDIMENTO DA OFERTA

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

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

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

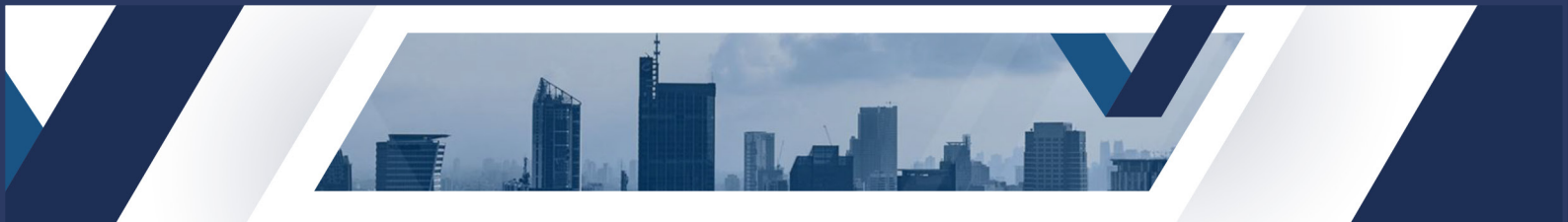
No mínimo, 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Cotas da Primeira Emissão (sem considerar as Cotas Adicionais), ou seja, 30% (trinta do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar a quantidade de Cotas da Primeira Emissão inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que eventualmente vierem a ser emitidas.

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

**(i)** cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400;

**(ii)** a quantidade de Cotas da Primeira Emissão adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea “(iv)” abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o critério de colocação da Oferta Não Institucional previsto nos itens abaixo;

**(iii)** caso o total de Cotas da Primeira Emissão objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 30% (trinta por cento) do Montante Inicial da Oferta, todos os Pedidos de Reserva serão integralmente atendidos, e as Cotas da Primeira Emissão remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Cotas da Primeira Emissão objeto da Oferta (adicionadas às Cotas Adicionais, conforme o caso), será realizado rateio linear por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas da Primeira Emissão entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas da Primeira Emissão destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas. A quantidade de Cotas da Primeira Emissão a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas da Primeira Emissão representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas da Primeira Emissão desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas da Primeira Emissão inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva (“**Critério de Colocação da Oferta Não Institucional**”);



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

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

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

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

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

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

**5.2. Procedimento da Oferta Institucional:** Após o atendimento dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, as Cotas da Primeira Emissão remanescentes que não forem distribuídas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

**(i)** os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas da Primeira Emissão deverão apresentar suas intenções de investimento às Instituições Participantes da Oferta, até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação (conforme definido no Prospecto), indicando a quantidade de Cotas da Primeira Emissão a ser subscrita, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

**(ii)** fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado o disposto no Prospecto, sendo certo que, em caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da Primeira Emissão ofertadas, não será admitida a colocação de Cotas da Primeira Emissão para Pessoas Vinculadas;

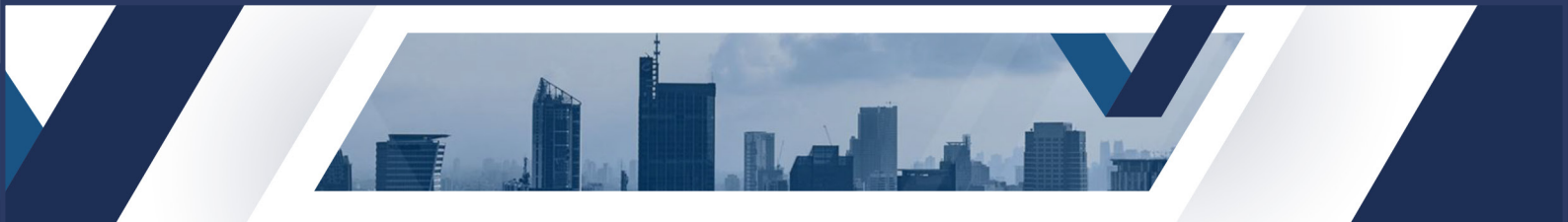
**(iii)** nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400 e do Contrato de Distribuição, cada Investidor Institucional, incluindo os que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, na(s) respectiva(s) Intenção(ões) de Investimento, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(a)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(b)** igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b), o Investidor deverá indicar se pretende receber **(1)** a totalidade das Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2), o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Caso a referida condição não seja implementada, o Investidor terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas da Primeira Emissão, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o IR e a CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador;

**(iv)** cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;

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

**(vi)** os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas da Primeira Emissão, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a Intenção de Investimento será automaticamente desconsiderada;

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



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

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

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

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Com base nas ordens recebidas pela B3 e pelo Coordenador Líder, incluindo aquelas decorrentes dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, e das intenções de investimento recebidas pelo Coordenador Líder dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto no Prospecto, verificará se: **(i)** o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e **(ii)** o Montante Inicial da Oferta foi atingido; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

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

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

O valor de integralização das Cotas da Primeira Emissão é equivalente a R\$ 100,00 (cem reais).

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

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

## 6. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

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

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

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

## 7. LOTE ADICIONAL

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 500.000 (quinhentas mil) Cotas Adicionais ("**Cotas Adicionais**"), nas mesmas condições das Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a Data de Liquidação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

## 8. LOTE SUPLEMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas da Primeira Emissão subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data de Liquidação pelo Preço de Emissão das Cotas da Primeira Emissão. Expirado o referido prazo, e caso as Cotas subscritas pelo Investidos da Oferta não sejam integralizadas, as respectivas Intenções de Investimento ou Pedidos de Reserva, conforme aplicável, do Investidor serão canceladas.

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

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

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

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

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

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

## 12. SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA

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

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

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

## 13. CANCELAMENTO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA

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

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

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

## 14. PRAZO DE COLOCAÇÃO

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

## 15. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

**O INVESTIMENTO EM COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FIIS ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FIIS TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 101 A 122 DO PROSPECTO, QUE CONTÊM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

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

## 16. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS

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

## 17. VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA

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

## 18. CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO DE PREÇOS E GARANTIAS DE LIQUIDEZ

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

## 19. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Nº	Eventos	Data <sup>(1)(2)</sup>
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	02/01/2020
2	Cumprimento de Exigências da CVM e 2º (segundo) protocolo na CVM	04/02/2020
3	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	04/02/2020
4	Início das apresentações a potenciais Investidores	05/02/2020
5	Início do Período de Reserva	11/02/2020
6	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	10/03/2020
7	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	11/03/2020
8	Encerramento do Período de Reserva	11/03/2020
9	Procedimento de Alocação	12/03/2020
10	Data de Liquidação das Cotas	17/03/2020
11	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	11/09/2020

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

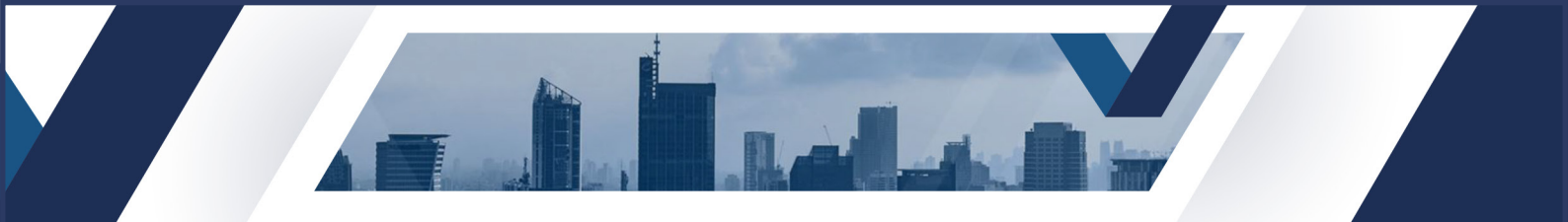
<sup>(2)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta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

## 20. 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 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 CRLs (“**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 Ativos-Alvo adquiridos ou subscritos pelo Fundo, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Os resgates de recursos de investimentos em Ativos de Liquidez caracterizados como de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: **(a)** pagamento de Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance; **(b)** pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição e venda de Ativos que compoñham 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 o Prospecto do Fundo, bem como da regulamentação e das leis a ele aplicáveis.

## 21. 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.

### 21.1. 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.

### 21.2. 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).

### 21.3. 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.

### 21.4. 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.

Para a Primeira Emissão de cotas, a Taxa de Performance será devida somente a partir do encerramento da Oferta.

### 21.5. Taxa de Ingresso ou Saída

Não será cobrada taxa de ingresso ou saída dos subscritores das Cotas no mercado secundário.

### 21.6. Remuneração de Coordenação e Colocação

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

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

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

O Fundo pagará ao Coordenador Líder 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 demais custos e despesas da Oferta, que não as comissões acima descritas, serão de responsabilidade do Fundo. O Fundo arcará direta e exclusivamente com todas as despesas gerais de estruturação e execução da Oferta e, caso as despesas sejam incorridas e pagas pelo Coordenador Líder, o Fundo deverá reembolsá-lo, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva solicitação e comprovação, desde que tais despesas tenham sido incorridas pelo Coordenador Líder no cumprimento das disposições do presente Contrato. As despesas aqui mencionadas incluem, mas não se limitam a: **(i)** taxas, emolumentos e custos de registro da Oferta na CVM e/ou na B3; **(ii)** elaboração, impressão e arquivamento dos documentos da Oferta de todos os documentos relacionados ao registro da Oferta (incluindo 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 Cotas da Primeira Emissão, sobre o valor total das Cotas da Primeira Emissão efetivamente subscritas e integralizadas.

### 21.7. 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.

### 21.8. 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.

## 22. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA E DO FUNDO

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

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede da Administradora ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e do Prospecto por meio dos *websites* da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta apenas:

A Administradora prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472. A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada. A divulgação de informações referidas nesta seção deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao Cotista em sua sede. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. O envio de informações por meio eletrônico dependerá de autorização do Cotista. Compete ao Cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

#### • Administradora

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

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

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

**At.:** Sr. Allan Hadid

**Telefone:** +55 (21) 3383-2513

**Fax:** +55 (21) 3383-2001

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

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

#### • Coordenador Líder

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

**Responsável:** Sr. Fábio Fukuda

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

**Telefone:** (11) 3526-1300

**E-mail:** [dcm@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br) | [juridicom@xpi.com.br](mailto:juridicom@xpi.com.br)

**Website:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (para acessar o Prospecto, neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "3ª Emissão de Cotas do Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").

#### • **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

##### **Rio de Janeiro**

Rua Sete de Setembro, nº 111  
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andar  
CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ

**Telefone:** (21) 3545-8686

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

##### **São Paulo**

Rua Cincinato Braga, nº 340  
2º, 3º e 4º andares  
CEP 01333-010, São Paulo - SP

**Telefone:** (11) 2146-2000

#### • **Ambiente de Negociação**

##### **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

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

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

## 23. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e do Prospecto, do Contrato de Distribuição e outros documentos públicos relacionados à Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta e/ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início, sendo que o Prospecto encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 apenas para consulta.

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

Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre o Fundo e a Oferta, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes da Oferta alertam os Investidores que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto, incluindo todos os seus anexos. O Coordenador Líder da Oferta recomenda fortemente que os Investidores interessados em participar da Oferta leiam, atenta e cuidadosamente, os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à integralização de Cotas da Primeira Emissão e à liquidação da Oferta, bem como as informações constantes do Prospecto e do Regulamento do Fundo, especialmente as seções que tratam sobre os riscos aos quais o Fundo está exposto.

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

A Oferta é inadequada aos investidores que não se enquadrem nas definições de Investidor. Uma decisão de investimento nas Cotas da Primeira Emissão requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao Investidor uma análise detalhada dos objetivos do Fundo, mercado de atuação e os riscos inerentes aos investimentos do Fundo, que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao seu perfil de investimento, dos riscos inerentes aos objetivos do Fundo e ao investimento nas Cotas da Primeira Emissão. O investimento em cotas de fundos de investimento representa um investimento de risco, e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas da Primeira Emissão estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive aqueles relacionados às Cotas da Primeira Emissão, ao Fundo, ao setor da economia em que este atua, aos seus cotistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil descritos no Prospecto e no Regulamento do Fundo, que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. A Oferta foi submetida previamente à análise da CVM sob o nº 0320001, em 03 de janeiro de 2020.

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

São Paulo, 11 de março de 2020

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DO  
COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL  
DA GESTORA

