

# PROSPECTO DEFINITIVO

## OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO VALORA CRI CDI D-180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 66.425.993/0001-51

ADMINISTRADORA



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

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

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

GESTORA

**VALORA**  
INVESTIMENTOS

**VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.**

CNPJ nº 07.559.989/0001-17

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, sala 32, bloco 2, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, São Paulo – SP

CÓDIGO ISIN DA CLASSE Nº BR03UCTF001

CÓDIGO DO ATIVO NO BALCÃO B3: 6675226UNA

Tipo ANBIMA: Papel – Híbrido – Gestão Ativa - Segmento ANBIMA: Multicategoria

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/144, EM 04 de maio de 2026\*

\*concedido pela CVM por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de cotas da subclasse A (“Subclasse A” e “Cotas A”, respectivamente), sem considerar o Lote Adicional (conforme definido abaixo), integrantes da 1ª (primeira) emissão (“Emissão”) de cotas da CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO VALORA CRI CDI D-180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, classe única de cotas de responsabilidade limitada (“Classe”) do VALORA CRI CDI D-180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 66.425.993/0001-51 (“Fundo” e “Oferta”, respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (“Preço de Emissão”). As Cotas A serão distribuídas sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), e demais leis e regulamentações aplicáveis e nos termos do regulamento do Fundo, sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório sob o nº 10.460, de 26 de junho de 2009 (“Coordenador Líder” ou “XP Investimentos”). Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas A subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 2,93 (dois reais e noventa e três centavos) por Cota (“Custo Unitário de Distribuição”). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas A efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

**R\$ 300.000.000,00 \***

(trezentos milhões de reais)

(“Montante Inicial da Oferta”)

\*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da possibilidade da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) desde que observado o montante mínimo da Oferta, correspondente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), considerando o Preço de Emissão (“Montante Mínimo da Oferta”), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) (“Lote Adicional”), ou seja, em até R\$ 750.000 (setecentos e cinquenta mil reais), correspondente a 750.000,00 (setenta e cinco milhões) de Cotas (“Cotas do Lote Adicional”), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), a serem emitidas nas mesmas condições e mesmas características das Cotas A inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, que, somado à quantidade de Cotas A originalmente ofertadas, totalizará até 3.750.000 (três milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas, equivalente a até R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais).

As Cotas A da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3 (“B3”) e “Balcão B3”, respectivamente), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas A custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação das Cotas A para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação do Balcão B3 poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Gestora, com a intervenção anuência do Fundo e da Administradora.

É admissível o recebimento de intenções de investimento, a partir de 11 de maio de 2026. Os Documentos de Aceitação (conforme definidos neste Prospecto Definitivo) são irrevogáveis e irretiráveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Definitivo), conforme os termos e condições da Oferta. As informações contidas neste Prospecto Definitivo estão sob análise da CVM, a qual ainda não se manifestou a seu respeito.

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo deste Prospecto Definitivo nem dos documentos da Oferta.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas do Fundo por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução CVM 175.

As Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

Os Investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Definitivo, nas páginas 15 a 38.

O registro da presente Oferta não implicará, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos Ofertantes, bem como sobre as Cotas A a serem distribuídas.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto Definitivo poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto Definitivo.

Existem restrições que se aplicam à transferência das Cotas, conforme descritas neste Prospecto e no Regulamento do Fundo.

O Fundo, a Classe e as Cotas do Fundo não são qualificadas como “verde”, “social”, “sustentável” ou termos correlatos.

Este Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

A data deste Prospecto Definitivo é 04 de maio de 2026.



COORDENADOR LÍDER



investment  
banking

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

**CESCON  
BARRIEU**  
ADVOGADOS

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

**i2a**

VALORA  
INVESTIMENTOS



VALORA  
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>1</b>  |
| 2.1 Breve descrição da oferta .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3         |
| 2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento .....                                                                                                                                                                                 | 3         |
| 2.3 Identificação do público-alvo .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5         |
| 2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados .....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6         |
| 2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição .....                                                                                                                                                                                                                                                                              | 6         |
| 2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 6         |
| 2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso .....                                                                                                                                                                                                                                                                   | 7         |
| <b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>9</b>  |
| 3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente .....                                                                                                                                                                                            | 11        |
| 3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações ..... | 12        |
| 3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....                                                                                                                                                                                                 | 14        |
| <b>4. FATORES DE RISCO .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>15</b> |
| 4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor .....                                                                                                                                                                                                                                               | 17        |
| Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental.....                                                                                                                                                                                                                                                                      | 17        |
| Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.....                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 17        |
| Risco de crédito.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 18        |
| Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 18        |
| Risco de mercado das Cotas da Classe .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 18        |
| Risco de mercado dos Ativos da Classe .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 19        |
| Riscos relacionados à rentabilidade da Classe.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 19        |
| Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo .....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 19        |
| Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo integrantes da carteira da Classe .....                                                                                                                                                                                                                                                                       | 19        |
| Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta.....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 20        |
| Riscos institucionais.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 20        |
| Riscos tributários.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 20        |
| Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas .....                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 21        |
| Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento e risco de não realização dos investimentos .....                                                                                                                                                                                                                      | 21        |
| Riscos relativos ao investimento em certificados de recebíveis imobiliários, ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras.....                                                                                                                                                                                                     | 22        |
| Risco de potencial conflito de interesse .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 22        |
| Riscos de alterações nas práticas contábeis.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 23        |
| Risco regulatório .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 23        |
| Risco imobiliário .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 23        |
| Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel.....                                                                                                                                                                                                                                                                      | 24        |
| Risco jurídico .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 24        |
| Risco de decisões judiciais desfavoráveis .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 24        |
| Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 24        |
| Risco da morosidade da justiça brasileira.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 25        |
| Riscos relacionados à liquidez .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 25        |
| Risco da marcação a mercado .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 25        |
| Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças .....                                                                                                                                                                                                                                                     | 25        |
| Risco de desempenho passado .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 25        |
| Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 26        |
| Risco de não concretização da Oferta.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 26        |
| Risco de regularidade dos imóveis .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 26        |
| Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções .....                                                                                                                                                                                                                                                                    | 26        |
| Risco de restrição na negociação dos ativos.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 26        |
| Risco da não aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daqueles previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade .....                                                                                                                                                                                          | 27        |
| Risco relacionado à conversão das Cotas A em Cotas B.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 27        |
| Risco de não realização da conversão das Cotas A em Cotas B.....                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 27        |
| Risco das Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa .....                                                                                                                                                                                                                                                                | 28        |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos Alvo.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 28        |
| Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 28        |
| Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição .....                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 28        |
| Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração de imóveis pelos Ativos Alvos do Fundo .....                                                                                                                                                                                                                                | 29        |
| Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 29        |
| Risco de restrição na negociação dos ativos .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 29        |
| Risco operacional .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 29        |
| Risco de concentração da carteira da Classe .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 29        |
| Risco relativo à concentração e pulverização .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 30        |
| Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 30        |
| Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 30        |
| Risco de participação de Pessoas Vinculadas na Oferta .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 30        |
| Risco de falha de liquidação pelos Investidores .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 30        |
| Riscos associados à liquidação do Fundo .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 30        |
| Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 31        |
| Risco de uso de derivativos .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 31        |
| Risco de desvalorização dos imóveis .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 31        |
| Propriedade das Cotas e não dos Ativos .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 31        |
| Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital .....                                                                                                                                                                                                                                                              | 31        |
| Riscos de prazo .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 32        |
| Risco de não concretização da Oferta .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 32        |
| Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas .....                                                                                                                                   | 32        |
| Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste .....                                                                                                                                                                                                                                                                                | 32        |
| Risco de o Fundo não ser capaz de alienar Ativos previamente ao encerramento do seu Prazo de Duração .....                                                                                                                                                                                                                                                                       | 32        |
| Risco de governança .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 32        |
| Risco relativos à dispensa de análise prévia do prospecto e dos demais documentos da oferta pela CVM e pela ANBIMA no âmbito do acordo de cooperação técnica para registro de ofertas, no caso das ofertas de cotas de classes de fundos de investimento fechados submetidas ao registro automático .....                                                                        | 33        |
| Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 33        |
| Risco de exposição associado à locação e venda de imóveis que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo .....                                                                                                                                                                                                                                                              | 33        |
| Riscos de despesas extraordinárias .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 34        |
| Risco de desenquadramento passivo involuntário .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 34        |
| Risco relativo às novas emissões de Cotas .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 34        |
| Risco decorrente de alterações do Regulamento .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 34        |
| Risco de sinistro .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 34        |
| Risco de não contratação de seguro .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 35        |
| Riscos ambientais .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 35        |
| Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 36        |
| Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento .....                                                                                                                                                                                                                       | 36        |
| Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas .....                                                                                                                                                                                                                                                                               | 36        |
| Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento .....                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 36        |
| Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 36        |
| Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 37        |
| Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta .....                                                                                                                                                                                                                                                                | 37        |
| Risco decorrente da propriedade das Cotas e não do Ativo Alvo .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 37        |
| Riscos de investimento de longo prazo .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 38        |
| Risco decorrente de acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas .....                                                                                                                                                                               | 38        |
| Risco em função da ausência de análise prévia da documentação da Oferta pela CVM e pela ANBIMA .....                                                                                                                                                                                                                                                                             | 38        |
| Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 38        |
| Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público .....                                                                                                                                                                                                                                                                           | 38        |
| <b>5. CRONOGRAMA .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>39</b> |
| 5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 41        |
| <b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>43</b> |
| 6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses ..... | 45        |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 45        |
| 6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) .....                                                                                                                               | 45        |
| 6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 45        |
| <b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>47</b> |
| 7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 49        |
| 7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado .....                                                                                                                                                                                                                                                                       | 49        |
| 7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 49        |
| <b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>51</b> |
| 8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 53        |
| 8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 54        |
| 8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 57        |
| 8.4 Regime de distribuição .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 57        |
| 8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 57        |
| 8.6 Admissão à negociação em mercado organizado .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 59        |
| 8.7 Formador de mercado.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 60        |
| 8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 60        |
| 8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 60        |
| <b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>61</b> |
| 9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração .....                                                                                                                                                                                                                                   | 63        |
| <b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>65</b> |
| 10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a gestora ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.....                                                                                                                                                                                                                         | 67        |
| <b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>71</b> |
| 11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução ..... | 73        |
| 11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 77        |
| <b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>79</b> |
| 12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 81        |
| <b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>83</b> |
| 13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 85        |
| 13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período .....                                                                                                                                          | 85        |
| <b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>87</b> |
| 14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 89        |
| 14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....                                                                                                                                                                                                                                                                        | 89        |
| 14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 89        |
| 14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM .....                                                                                                                                                                                                                            | 90        |
| 14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 90        |
| 14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 90        |
| <b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>91</b> |
| <b>16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>95</b> |



## ANEXOS

---

|                  |                                                                              |     |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>ANEXO I</b>   | INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA..... | 111 |
| <b>ANEXO II</b>  | ESTUDO DE VIABILIDADE .....                                                  | 157 |
| <b>ANEXO III</b> | INFORME ANUAL DO FUNDO .....                                                 | 173 |
| <b>ANEXO IV</b>  | PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSE .....                                    | 179 |
| <b>ANEXO V</b>   | MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO.....                                            | 189 |



## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---



VALORA  
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas A serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder, e sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“[Resolução CVM 160](#)”), nos termos e condições da Oferta aprovados em 23 de abril de 2026 por meio do “[Instrumento Particular de Constituição do Valora CRI CDI D-180 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada](#)” (“[Instrumento Particular de Constituição](#)”), e do “[Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª \(Primeira\) Emissão de Cotas da Subclasse A da Classe Única de Responsabilidade Limitada do Valora CRI CDI D-180 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada](#)”, celebrado entre a Classe, representada pela Gestora (conforme adiante definida) e pela Administradora (conforme adiante definida), **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“[Administradora](#)”), o Coordenador Líder e a **VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, sala 32, Bloco 2, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 07.559.989/0001-17, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 9.620, de 28 de novembro de 2007, na qualidade de gestora (“[Gestora](#)”) em 04 de maio de 2026 (“[Contrato de Distribuição](#)”).

Considerando a constituição do Fundo em classe única, para os fins do presente Prospecto Definitivo, toda e qualquer referência ao Fundo também deverá ser interpretada como uma referência à Classe, bem como toda e qualquer referência à Classe também deverá ser interpretada como uma referência ao Fundo.

A Administradora, a Gestora e a Classe serão referidos, em conjunto, como as “[Ofertantes](#)”.

Termos iniciados em maiúscula, que estejam no singular ou no plural e que não estejam expressamente definidos neste Prospecto Definitivo, terão o significado lhes for atribuído no Regulamento.

## 2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As Cotas A da Classe: **(i)** serão emitidas em série única, observada a existência de diferentes subclasses no Fundo, bem como conferem aos seus titulares de Cotas A idênticos direitos políticos, diferenciando-se, exclusivamente, quanto ao pagamento de rendimentos, na forma prevista nos respectivos apêndices do Regulamento, bem como nas respectivas datas de amortização; **(ii)** correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; **(iii)** não são resgatáveis, exceto pelo previsto em Regulamento em decorrência de Manifestação de Conversão (conforme abaixo definido); **(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 da Classe previstas no Regulamento, se houver, exceto pelo previsto na ordem de pagamento estabelecidas no item 7.4. do Anexo I Regulamento e nos respectivos apêndices; **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; **(vii)** cada Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe; e **(viii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, de acordo com os procedimentos do Coordenador Líder ou do escriturador das Cotas A (“[Escriturador](#)”), conforme o caso, em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas A e a qualidade de cotista da Classe (“[Cotista](#)”), sem emissão de certificados.

As Cotas A têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:

- (i) Todas as Cotas A assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.
- (ii) O percentual de até 20% (vinte por cento), definido a critério da Gestora do volume total de Cotas A em subscritas e integralizadas na Classe, serão admitidos para conversão em Cotas B, em 2 (duas) oportunidades dentro do exercício social, observado que a publicação de fato relevante, com a finalidade de convocar os cotistas para manifestação sobre a opção de conversão, será realizada até o último dia útil dos meses de julho e janeiro de cada ano.

A partir da respectiva Data de Conversão e até que ocorra a amortização integral das respectivas Cotas B, as Cotas A estarão submetidas às seguintes condições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento, seu Anexo I e no Apêndice da Subclasse A:



- a) Subordinam-se às Cotas B para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate, observado o disposto no Regulamento.
- b) Semestralmente, as Cotas A poderão fazer jus ao recebimento de rendimentos caso existam recursos remanescentes após o pagamento dos Rendimentos Prioritários Cotas B.

As Cotas B, da Subclasse B, da Classe única do Fundo terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento, seu Anexo I e no Apêndice da Subclasse B:

- (i) As Cotas B serão originadas exclusivamente como resultado da conversão das Cotas A, nos termos do Regulamento.
- (ii) As Cotas B serão divididas em séries, originadas em cada Data de Conversão, observado que cada série de Cotas B terá um cronograma de pagamento de rendimentos, amortização e resgate de até 180 (cento e oitenta) dias contados da respectiva Data de Convocação para Manifestação de Conversão, conforme definido pela Gestora.
- (iii) O valor das Cotas B será equivalente, em cada conversão, ao Valor de Conversão correspondente ao valor patrimonial das Cotas A na respectiva Data de Conversão.
- (iv) Sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo, até o final do prazo estabelecido para amortização de cada série de Cotas B, os cotistas detentores de Cotas B terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas A, até que sejam alcançados os Rendimentos Prioritários Cotas B, bem como em relação à amortização e resgate.
- (v) O Fundo buscará atingir, para as Cotas B, a partir de cada Data de Conversão, uma rentabilidade equivalente à variação acumulada de 100% (cem por cento) da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), incidente sobre o valor patrimonial das Cotas B, que será equivalente ao Valor de Conversão na respectiva Data de Conversão, até a data do efetivo pagamento de rendimentos das Cotas B (“Rendimentos Prioritários Cotas B”), sendo que, em caso de pagamento de amortizações e distribuição de rendimentos, tais pagamentos serão deduzidos para fins de cálculo dos Rendimentos Prioritários Cotas B, a partir da data do respectivo pagamento.
- (vi) Para fins do item acima, o Fundo procurará distribuir semestralmente às Cotas B, rendimentos suficientes para que as Cotas B atinjam retorno equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas B.
- (vii) Independentemente da ordem de pagamentos estabelecida no Anexo I do Regulamento, o Fundo, conforme orientação da Gestora, poderá realizar o pagamento dos Rendimentos Prioritários Cotas B e a amortização extraordinária até a totalidade do valor de principal das Cotas B, a qualquer momento.
- (viii) Caso ocorra algum evento extraordinário de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil ou no exterior, incluindo, mas não se limitando, a guerras, atentados terroristas, pandemias, moratórias, alterações nos chefes dos Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário, dentre outros, que possam afetar de forma relevante os Ativos integrantes da carteira do Fundo, tornando impossível ou desaconselhável, a critério da Gestora, a conversão das Cotas A ou a amortização das Cotas B (ou das Subclasses Adicionais, conforme aplicável), a Gestora poderá cancelar o processo de conversão, independente do estágio em que se encontre, e/ou postergar o cronograma de amortização das Cotas B (ou das Subclasses Adicionais, conforme aplicável) já emitidas, retomando-se tais processos tão logo sejam restabelecidas condições de mercado e operacionais que viabilizem sua implementação.
- (ix) O percentual de até 20% (vinte por cento), definido a critério da Gestora do volume total de Cotas A em subscritas e integralizadas na Classe, serão admitidos para conversão em Cotas B, em 2 (duas) oportunidades dentro do exercício social, observado que a publicação de fato relevante, com a finalidade de convocar os cotistas para manifestação sobre a opção de conversão, será realizada até o último dia útil dos meses de julho e janeiro de cada ano.
- (x) Uma vez integralmente amortizadas, as Cotas B serão canceladas de forma automática pela Administradora, sem necessidade de aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas.



### Subclasses Adicionais:

Caso seja operacionalmente necessário para viabilizar o mecanismo de conversão de Cotas A, conforme descrito no item 5.7. e seguintes abaixo, a Classe poderá constituir novas subclasses, sem a necessidade de deliberação em Assembleia de Cotistas, observado que: (a) cada nova subclasse será subordinada, para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate, às subclasses originadas de conversões já emitidas e existentes, conforme critério cronológico de anterioridade (de modo que subclasses constituídas posteriormente serão subordinadas às constituídas anteriormente); e (b) as demais características de cada nova subclasse serão idênticas às Cotas B, da Subclasse B, conforme descritas no Apêndice B (“Subclasses Adicionais”), aplicando-se às cotas das Subclasses Adicionais todas as disposições do Regulamento aplicáveis às Cotas B. Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no regulamento do Fundo (“Regulamento”), bem como no anexo descritivo da Classe (“Anexo Descritivo”) e respectivo Apêndice, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

### **2.3 Identificação do público-alvo**

A Oferta será destinada aos investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Qualificados” e “Resolução CVM 30”, respectivamente). , que (i) sejam pessoas físicas ou pessoas jurídicas residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que formalizem Termo de Aceitação em valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), equivalente a quantidade mínima de 9.999 (nove mil, novecentos e noventa e nove) Cotas A (“Investidores Não Institucionais”); e (ii) sejam (a) fundos de investimento, carteiras administradas, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, em qualquer caso, que sejam domiciliados ou com sede no Brasil, assim como; (b) pessoas físicas ou pessoas jurídicas residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que (b.i) sejam consideradas investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30; ou (b.ii) apresentem Documento de Aceitação (conforme abaixo definido), em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), equivalente a quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas A (“Investidores Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, “Investidores”)

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas A por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta.

Para os fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes 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) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder 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, pelo Coordenador Líder, pelos Ofertantes, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam pessoas vinculadas nos termos descritos acima.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas A inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas de Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas A junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação, cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas A inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas de Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Não serão realizados esforços de colocação de Cotas A em qualquer outro país que não o Brasil.



Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, desde que a aquisição das Cotas A não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas A ao perfil de seus respectivos clientes.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS A PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS A NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VEJA O FATOR DE RISCO “RISCO DE PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 30 DESTES PROSPECTOS.**

#### **2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados**

As Cotas A da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas A custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

A colocação das Cotas A para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora, com a interveniência anuência da Administradora, sendo certo que os Investidores deverão (i) verificar com o Coordenador Líder, antes de realizar o seu Documento de Aceitação, se esse, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro e/ou (b) a manutenção de recursos em conta nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia da intenção de investimento; (ii) verificar com o Coordenador Líder, antes de realizar o seu Documento de Aceitação, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte do Coordenador Líder; e (iii) entrar em contato com o Coordenador Líder para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pelo Coordenador Líder e pela Administradora para envio do Documento de Aceitação, ou, se for o caso, para a realização do cadastro no Coordenador Líder, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder e pela Administradora.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas A que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

#### **2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição**

O preço de emissão de cada Cota será equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (“Preço de Emissão”), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”).

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas A subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 2,93 (dois reais e noventa e três centavos) por Cota (“Custo Unitário de Distribuição”). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas A efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição.

#### **2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta**

O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas A pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da possibilidade da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Os Ofertantes poderão, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas A, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas A originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até 750.000 (setecentos e cinquenta mil) Cotas A (“Cotas do Lote Adicional”), equivalente a até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), que, somado à quantidade de Cotas A originalmente ofertadas, totalizará até 3.750.000 (três milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas A, equivalente a até R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme definido abaixo), e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas A inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Cotas A, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.



Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas A inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Cotas A oriundas do exercício do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas A, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas A (“Montante Mínimo da Oferta”).

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, as demais Cotas A que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

## **2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso**

A quantidade de Cotas A será de, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) Cotas A, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da possibilidade da emissão total ou parcial do Lote Adicional, ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.



VALORA  
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

---



VALORA  
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



### 3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Observada a política de investimentos do Fundo prevista no Regulamento, os recursos do Fundo serão aplicados sob a gestão da Gestora, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA**, e independentemente de deliberação em Assembleia de Cotistas, mediante aquisição de: (a) certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado (“**CRI**”); (b) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“**Cotas de FII**”), não listados no mercado de bolsa; (c) letras hipotecárias (“**LH**”); (d) letras de crédito imobiliário (“**LCI**”); (e) letras imobiliárias garantidas (“**LIG**”); e (f) debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários não listados em bolsa, desde que os emissores sejam registrados na CVM e suas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e (g) outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, desde que não negociado em bolsa (em conjunto “**Ativos-Alvo**”).

A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo deverá ser aplicada em: (i) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil; (ii) cotas de fundos de investimento, desde que não negociados em bolsa, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Resolução CVM 175 e com liquidez diária; e/ou (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária (“**Ativos de Liquidez**”).

Sem prejuízo do disposto acima, o pipeline meramente indicativo do Fundo é atualmente composto pelos seguintes ativos:

| Papel (CRI)     | Volume (R\$mil) | Participação na Carteira (%) | Indexador    | Taxa do Papel (%a.a.) | Risco          |
|-----------------|-----------------|------------------------------|--------------|-----------------------|----------------|
| Operação 1      | 30.000          | 10,00%                       | CDI +        | 3,00%                 | Residencial    |
| Operação 2      | 30.000          | 10,00%                       | CDI +        | 3,00%                 | Infraestrutura |
| Operação 3      | 20.000          | 6,67%                        | CDI +        | 3,75%                 | Residencial    |
| Operação 4      | 20.000          | 6,67%                        | CDI +        | 3,50%                 | Logística      |
| Operação 5      | 20.000          | 6,67%                        | CDI +        | 3,50%                 | Escritório     |
| Operação 6      | 20.000          | 6,67%                        | CDI +        | 3,30%                 | Residencial    |
| Operação 7      | 15.000          | 5,00%                        | CDI +        | 3,00%                 | Escritório     |
| Operação 8      | 15.000          | 5,00%                        | CDI +        | 3,96%                 | Residencial    |
| Operação 9      | 15.000          | 5,00%                        | CDI +        | 5,00%                 | Residencial    |
| Operação 10     | 15.000          | 5,00%                        | CDI +        | 2,50%                 | Escritório     |
| Operação 11     | 10.000          | 3,33%                        | CDI +        | 4,00%                 | Residencial    |
| Operação 12     | 10.000          | 3,33%                        | CDI +        | 4,25%                 | Residencial    |
| Operação 13     | 10.000          | 3,33%                        | CDI +        | 4,95%                 | Shopping       |
| Operação 14     | 10.000          | 3,33%                        | CDI +        | 4,25%                 | Residencial    |
| Operação 15     | 10.000          | 3,33%                        | CDI +        | 4,25%                 | Residencial    |
| Operação 16     | 7.500           | 2,50%                        | CDI +        | 3,00%                 | Residencial    |
| Operação 17     | 7.500           | 2,50%                        | CDI +        | 3,00%                 | Residencial    |
| Operação 18     | 5.000           | 1,67%                        | CDI +        | 4,25%                 | Residencial    |
| Nova Originação | 20.000          | 6,67%                        | CDI +        | 3,00%                 | Residencial    |
| Nova Originação | 10.000          | 3,33%                        | CDI +        | 3,00%                 | Residencial    |
| <b>Total</b>    | <b>300.000</b>  | <b>100,00%</b>               | <b>CDI +</b> | <b>3,50%</b>          |                |

É possível que a aquisição pelo Fundo dos ativos do descritos no *pipeline* acima tenham como contraparte veículos de investimento geridos ou administrados pela Gestora ou pela Administradora, de modo que sua aquisição configura situação de potencial conflito de interesses, e sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, nos termos descritos no item 3.2. deste Prospecto Definitivo.



**NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NA DATA DESTE PROSPECTO, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.**

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

**AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.**

**NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.**

Não existe, no âmbito de tais operações, qualquer documento vinculante firmado pelo Fundo e não existe garantia que os investimentos efetivamente acontecerão. Além disso, por dever de confidencialidade, não serão divulgados maiores detalhes.

A escolha por qualquer um dos ativos mencionados no *pipeline* indicativo acima será feita de acordo com o melhor entendimento da Gestora, tendo vista os melhores interesses do Fundo, de modo que o investimento pode acontecer em um, mais ou nenhum dos ativos listados.

**3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações**

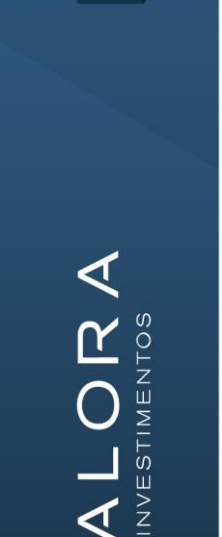
Nos termos da regulamentação aplicável, caso o Fundo venha a adquirir e/ou alienar, os seguintes ativos: : (i) CRI (conforme definido no Regulamento) que sejam originados pela Gestora ou pessoa a ela ligadas, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora ou pessoa a ela ligadas; e (ii) (a) cotas de fundos de investimento, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou Gestora ou por pessoas a elas ligadas; (b) títulos de renda fixa de liquidez de emissão da Gestora e/ou da Administradora ou de pessoas a ela ligadas, compatíveis com as necessidades do Fundo; (c) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro nos papéis indicados nos itens (a) e (b) acima; (d) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha que seja pessoa ligada à Gestora e/ou Administradora (“**Ativos de Zeragem**”), tendo em vista que tais aquisições configuram situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável (“**Ativos Conflitados**”), sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, não sendo necessária a realização, para cada aquisição e/ou alienação de Ativos Conflitados, consultas prévias e específicas aos respectivos cotistas. Ainda, os Ativos Conflitados serão adquiridos em bases comutativas e de acordo com as práticas adotadas para a aquisição de qualquer outro ativo pelo Fundo.

Neste sentido, após o encerramento da Oferta, observado o quórum previsto no Regulamento e nos termos do inciso IV, artigo 32, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, será convocada assembleia de cotistas da Classe para que os Cotistas deliberem sobre a aprovação da aquisição de potenciais Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios de elegibilidade listados abaixo e constantes em procuração de conflito de interesses (“**Procuração de Conflito de Interesses**” e “**Crítérios de Elegibilidade**”, respectivamente):

**Crítérios de Elegibilidade CRI:**

Os CRI deverão observar os seguintes critérios:

- i. considerando efetivada a operação pretendida, a carteira do Fundo deverá atender às demais condições de concentração e enquadramento estipuladas na política de investimento constante no Regulamento;
- ii. ser objeto de oferta pública nos termos da Resolução CVM 160;
- iii. ser objeto de registro na B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão;
- iv. contar com instituição de patrimônio separado;
- v. não haverá obrigatoriedade de existência de garantias específicas, sendo certo que, se houver garantias imobiliárias, tais garantias devem contar com laudo de avaliação;
- vi. contar com opinião legal confirmando existência do lastro, sua adequação à regulamentação aplicável;
- vii. possuir, no momento da aquisição, prazo máximo remanescente de vencimento não superior a 20 (vinte) anos;



- viii. possuir previsão de remuneração equivalente a, no mínimo, uma das seguintes: (i) CDI + 1% ao ano, (ii) IPCA + 5% ao ano, (iii) IGPM + 5% ao ano, ou (iv) pré-fixada de 8% ao ano;
- ix. não haverá obrigatoriedade de que os CRI possuam classificação de risco (rating). No entanto, se não houver classificação de risco (rating) ou, ainda, se houver e no momento da aquisição ou subscrição e tal rating for inferior a “A-” ou equivalente pela Standard & Poors, Fitch e/ou Moody’s, será obrigatória a existência de garantia real, na data de aquisição ou subscrição do respectivo CRI pelo Fundo, com laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo CRI;
- x. na hipótese de aquisição de CRI, o respectivo preço seja o menor entre curva ou mercado; e
- xi. na hipótese de alienação de CRI, o respectivo preço seja o maior entre curva e mercado.

Além dos critérios de elegibilidade acima, no caso de oferta pública realizada por meio do registro automático de distribuição, conforme definido na Resolução CVM 160, os CRI que sejam originados pela Gestora ou parte a ela ligadas, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora ou pessoa a ela ligadas, devem possuir os seguintes critérios adicionais:

- i. **Classificação de Risco:** será aplicado o previsto no item viii acima; e
- ii. **Garantia Real:** Caso não haja classificação de risco (rating), conforme previsto no item viii 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.

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

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

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

#### Critérios de Elegibilidade Ativos de Zeragem:

No caso de Ativos de Zeragem, a aquisição deverá ser realizada para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo.

Os Critérios de Elegibilidade acima descritos serão observados, no caso de aquisição, no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

Em que pesem os Critérios de Elegibilidade acima serem cumulativos para o investimento em Ativos Conflitados, estes serão avaliados de acordo com o tipo de ativo objeto da análise para realização de investimento, devendo ser considerados somente aqueles aplicáveis. Portanto, o eventual não atendimento de determinado critério de elegibilidade, por não ser aplicável ao Ativo Conflitado em questão, não será impeditivo para a realização no investimento pelo Fundo.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta durante o Período de Coleta de Intenções, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em assembleia geral de Cotistas, pela aquisição de Ativos Conflitados, desde que atendidos os critérios de elegibilidade listados acima e constantes na Procuração de Conflito de Interesses.

Neste caso, a Procuração de Conflito de Interesses será enviada diretamente pelo Coordenador Líder ao Investidor por meio de sua plataforma eletrônica e poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na assembleia geral de Cotistas que deliberar sobre aquisição dos Ativos Conflitados, nos termos descritos neste Prospecto, conforme exigido pelo artigo 17, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, sendo certo que a Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para a Administradora do Fundo ou a Gestora do Fundo ou parte a elas vinculada. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não ou se abstenha em relação à aquisição dos Ativos Conflitados, podendo ainda o Cotista abster-se de se manifestar a respeito.

A Procuração de Conflito de Interesses terá prazo determinado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.



Procuração de Conflito de Interesse deverá ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica pela plataforma digital utilizada pelo Coordenador Líder, e entregue a Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com) e [ol-estruturacao-fii@btgpactual.com](mailto:ol-estruturacao-fii@btgpactual.com), até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia de Cotistas que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Conflitados ou (2) de forma física (via original), até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia geral de Cotistas que deliberar pela aquisição dos Ativos Conflitados, na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040).

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da assembleia geral de Cotistas que deliberar pela matéria de conflito de interesses, observado que a mesma não é irrevogável e irretroatável, podendo ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com) e [ol-estruturacao-fii@btgpactual.com](mailto:ol-estruturacao-fii@btgpactual.com), até a realização da assembleia geral de Cotistas que deliberar pela aquisição dos Ativos Conflitados ou (2) de forma física (via original), até a realização da assembleia geral de Cotistas que deliberar pela aquisição dos Ativos Conflitados, na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040).

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação dos Cotistas na assembleia geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição, desde que atendidos determinados critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesse, de Ativos Conflitados.

Será garantido aos Investidores, antes de outorgar a procuração, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto dispostos neste Prospecto Definitivo, no Manual de Exercício de Voto de Cotistas do Fundo e nos demais documentos da Oferta. Desse modo, a procuração será outorgada por Investidor que teve acesso aos referidos elementos informativos.

Tendo em vista o acima disposto, caso a Gestora pretenda adquirir de Ativos Conflitados e tal pretensão não seja aprovada em assembleia geral de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo destinará os recursos da Oferta para a aplicação em outros ativos, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Regulamento do Fundo.

### **3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários**

Em caso de Distribuição Parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção 3 deste Prospecto Definitivo, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

**NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DA OFERTA.** Das aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.



#### 4. FATORES DE RISCO

---



VALORA  
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



#### 4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

*Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento do Fundo, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.*

*Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.*

*Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.*

*A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, reputação, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

*A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.*

##### **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental**

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

##### **Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários**

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



**NÃO OBSTANTE, OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DE INVESTIMENTO DO FUNDO APRESENTAM SEUS PRÓPRIOS RISCOS, QUE PODEM NÃO TER SIDO ANALISADOS EM SUA COMPLETUDE, PODENDO INCLUSIVE SEREM ALCANÇADOS POR OBRIGAÇÕES DO ORIGINADOR OU DE TERCEIROS, EM DECORRÊNCIA DE PEDIDOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU DE FALÊNCIA, OU PLANOS DE RECUPERAÇÃO EXTRAJUDICIAL, PROCESSOS JUDICIAIS OU EM OUTROS PROCEDIMENTOS DE NATUREZA SIMILAR.**

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco de crédito**

Os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos ativos integrantes da carteira da Classe e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI**

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco de mercado das Cotas da Classe**

Considerando que a aquisição de Cotas A é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas A para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas A no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



## Risco de mercado dos Ativos da Classe

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser obrigadas a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento nas Cotas A é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas A depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe, direta ou indiretamente, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de Imóveis. A desvalorização ou desapropriação de Imóveis adquiridos pela Classe e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos da Classe, poderão impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas A. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos, diretos ou indiretos, inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis estarão sempre alugadas ou arrendadas. Assim, caso seja necessária a venda de quaisquer ativos da carteira da Classe, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio à Classe, bem como afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas A.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos-Alvo, o Fundo não tem Ativos-Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos-Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no *pipeline* indicativo constante neste Prospecto Definitivo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em *due diligence*, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

## Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo integrantes da carteira da Classe

O valor dos imóveis que eventualmente venham a servir de garantia dos Ativos-Alvo, principalmente em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação destes imóveis em caso de excussão das garantias ou a razão de garantia relacionada aos Ativos-Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Novas Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior



## Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Definitivo. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitiva em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Riscos institucionais

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos ativos alvo da Oferta pode ser negativamente impactados.

Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e **(iii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do



artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que, no âmbito do Fundo, não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(i)** o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, **(ii)** o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou **(iii)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, quotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas A, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas A, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas A.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento e risco de não realização dos investimentos**

A Classe poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, ou, ainda de Imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar os recursos captados



através da Oferta ou suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos imobiliários. A ausência de imóveis e/ou ativos imobiliários para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou ativos imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Riscos relativos ao investimento em certificados de recebíveis imobiliários, ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras**

Conforme o Regulamento, a Classe poderá investir em CRI. Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único, estabelece que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com a Classe, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio da Classe.

Ainda, o Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco de potencial conflito de interesse**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas A do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41, do Anexo III, da Resolução CVM 175.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, nos termos das Procurações de Conflito de Interesses, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos



Cotistas. Assim, tendo em vista que a aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, os quais deliberarão acerca de referida aquisição, nos termos dos critérios previstos nas Procurações de Conflito de Interesses, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM 175.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Riscos de alterações nas práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco regulatório**

A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, estão sujeitas a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas A, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

- (i) Risco de alterações na Lei: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei de Locação seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e
- (ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos ativos imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco imobiliário**

É a eventual desvalorização dos empreendimentos investidos indiretamente pela Classe, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre



outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Referidos acontecimentos podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas do Fundo e, consequentemente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel**

Os imóveis atrelados a títulos nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente poderão não ter sucesso na celebração de contratos com locatários e/ou arrendatários e/ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos, e consequentemente reduzir a rentabilidade ou o valor do respectivo título. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho da Classe são os seguintes: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos locatários dos imóveis da Classe; (ii) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; (iii) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; (iv) depreciação substancial dos imóveis da Classe; (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel da Classe se localiza; (vi) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis da Classe; (vii) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (viii) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis da Classe estão localizados.

Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco jurídico**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco de decisões judiciais desfavoráveis**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros**

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos imobiliários e os ativos financeiros, estes poderão ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos ativos Imobiliários e aos ativos financeiros não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



### **Risco da morosidade da justiça brasileira**

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Riscos relacionados à liquidez**

Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas A. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas A da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas A poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco da marcação a mercado**

Os valores mobiliários e ativos financeiros componentes da carteira da Classe podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira da Classe visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas A, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de Cotas A emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas A de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas A da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas A no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Risco de desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que a Gestora, a Administradora ou o Coordenador Líder tenha de qualquer forma



participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta**

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas A ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas A.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco de não concretização da Oferta**

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas A para ao Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco de regularidade dos imóveis**

Os veículos investidos pela Classe poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e que, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções**

A Classe, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Definitivo e/ou de qualquer material de divulgação da Classe e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Definitivo e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas. Nesse sentido, caso as premissas estejam incorretas e os investidores se basearem em tais premissas para investimento nas Cotas A, suas expectativas serão frustradas, afetando-os negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

#### **Risco de restrição na negociação dos ativos**

Alguns dos ativos que compõem a carteira da Classe, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira da Classe, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio



### **Risco da não aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daqueles previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade**

Não há como garantir que a Classe irá comprar todos os ativos alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos ativos alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos ativos alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto Definitivo, poderá prejudicar a rentabilidade da Classe.

Adicionalmente, considerando que as negociações para aquisição dos ativos alvo da Oferta descritos na Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto Definitivo estão em andamento, não há garantias de que as condições previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade sejam as mesmas no momento da aquisição dos ativos. Caso as aquisições sejam concretizadas em condições piores do que as previstas, a rentabilidade da Classe e, conseqüentemente, dos Cotistas poderão ser negativamente afetadas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco relacionado à conversão das Cotas A em Cotas B**

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e, portanto, não admite o resgate de suas Cotas A. Assim, os Cotistas detentores de Cotas A que desejarem obter liquidez por meio do mecanismo de conversão previsto no Regulamento deverão, no prazo e na forma informados em cada Data de Convocação para Manifestação de Conversão, apresentar sua Manifestação de Conversão para converter as Cotas A de sua titularidade em Cotas B, observados os procedimentos descritos neste Prospecto e no Regulamento.

A conversão das Cotas A em Cotas B não é automática e está sujeita a limitações de volume e de periodicidade, de modo que não há garantia de que um Cotista conseguirá converter suas Cotas A no momento desejado, podendo ser obrigado a aguardar novas janelas de manifestação, o que pode afetar sua estratégia de liquidez, alocação e planejamento financeiro.

Adicionalmente, na Manifestação de Conversão, cada Cotista deverá declarar sua intenção de converter Cotas A de sua titularidade em Cotas B, observadas as hipóteses de rateio. Caso a demanda por conversão exceda o Percentual Global de Conversão, será aplicado o critério de rateio previsto no Regulamento, por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas A objeto de Manifestação de Conversão, podendo a conversão ser atendida apenas parcialmente, sem qualquer garantia de que o Cotista terá a totalidade de suas Cotas A objeto da Manifestação de Conversão convertidas em uma determinada Data de Conversão.

A partir da Data de Conversão, as Cotas B passarão a fazer jus aos Rendimentos Prioritários das Cotas B e se diferenciarão das Cotas A quanto às datas e regras de amortização e pagamento de rendimentos, conforme previsto no Regulamento e no Apêndice B. O cronograma de amortização das Cotas B será formalizado por ato conjunto da Administradora e da Gestora, observado o prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da respectiva Data de Convocação para Manifestação de Conversão. Não obstante, não há qualquer garantia de que haverá pagamento, parcial ou integral, dos Rendimentos Prioritários e/ou da amortização das Cotas B no cronograma estabelecido, uma vez que tais pagamentos dependerão, entre outros fatores, da disponibilidade de caixa e da liquidez do Fundo nas datas previstas, do efetivo recebimento de receitas dos ativos integrantes da carteira e, quando aplicável, da possibilidade de alienação de ativos em condições adequadas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de não realização da conversão das Cotas A em Cotas B**

A efetivação da conversão depende do envio tempestivo da Manifestação de Conversão pelo Cotista, bem como da conclusão de procedimentos operacionais a serem conduzidos pela Administradora e pela Gestora, junto à B3. Falhas operacionais, indisponibilidades de sistemas, divergências cadastrais, inconsistências de informações, atrasos de intermediários, ou quaisquer entraves de infraestrutura de mercado podem impedir ou atrasar a conversão, inclusive ocasionando perda da janela de manifestação pelo investidor, sem que haja obrigação de compensação ao Cotista.

Além disso, o Regulamento prevê que, na ocorrência de eventos extraordinários de natureza política, econômica ou financeira, tornando desaconselhável, a critério da Gestora, a conversão das Cotas A e/ou a amortização das Cotas B (ou das Subclasses Adicionais, conforme aplicável), a Gestora poderá cancelar o processo de conversão, independentemente do estágio em que se encontre, e/ou postergar o cronograma de amortização das Cotas B já emitidas, retomando-se tais processos tão logo sejam restabelecidas condições de mercado e operacionais que viabilizem sua implementação.

Escala Qualitativa de Risco: Médio



### **Risco das Cotas serem depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa**

Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas A e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas A serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o detentor de tais cotas poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas A além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora do Fundo.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas A pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vende-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos Alvo**

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, esta poderá ter que suportar, direta ou indiretamente, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas A e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica**

O processo de auditoria legal conduzido pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder no âmbito da Oferta (que não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição de um ou mais Ativos-Alvo, que poderá ser conduzida por assessores jurídicos a serem contratados pelo Fundo) apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto Definitivo, de modo que podem não estar elencados neste Prospecto Definitivo todos os riscos jurídicos relacionados aos ativos alvo. A não aquisição dos ativos alvo em virtude de não atendimento de condições precedente, ou a materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição**

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento, até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação, das Condições Precedentes, as quais estão descritas no item “Condições Precedentes” deste Prospecto Definitivo. Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item “Condições Precedentes” deste Prospecto Definitivo, as Condições Precedentes foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação, conforme o caso, nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70,



parágrafo 4º da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício -Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Anúncio de Início e o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto Definitivo, e a Administradora, a Gestora, e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta. Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 11.1 da seção “11. Contrato de distribuição”, na página 73 deste Prospecto Definitivo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

### **Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração de imóveis pelos Ativos Alvos do Fundo**

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração direta ou indiretamente de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento**

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimentos poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, de forma que os Investidores que pretenderem enviar seus Documentos de Aceitação após tal data não poderão aderir à Oferta e, assim, sua expectativa de investimento não será concretizada.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco de restrição na negociação dos ativos**

Alguns dos ativos que compõem a carteira da Classe, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira da Classe, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

### **Risco operacional**

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de concentração da carteira da Classe**

A Classe poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Imobiliário em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco relativo à concentração e pulverização**

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas A que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas A, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição**

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da Gestora e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora**

Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de participação de Pessoas Vinculadas na Oferta**

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas A inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas A a Pessoas Vinculadas e os documentos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de Cotas A para os demais Investidores, reduzindo a liquidez dessas Cotas A posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Cotas A fora de circulação, influenciando, assim, a liquidez. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas A por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas A fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas A no mercado secundário e, consequentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de falha de liquidação pelos Investidores**

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas A conforme seu respectivo Documento de Aceitação, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Riscos associados à liquidação do Fundo**

Na hipótese de a Assembleia de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Nesse caso:



(a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; e (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, em qualquer hipótese, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos**

Os ativos detidos diretamente e indiretamente pela Classe poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos-Alvo que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas A, não sendo devida pela Classe, pela Administradora e/ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de uso de derivativos**

A Classe pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pela Classe pode: (i) aumentar a volatilidade da Classe, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos da Classe. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas A. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco de desvalorização dos imóveis**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Propriedade das Cotas e não dos Ativos**

Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por Ativos que se enquadrem à Política de Investimentos da Classe, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os ativos, conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital**

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, a Administradora deve suspender as subscrições de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, bem como convocar assembleia geral de cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em assembleia geral, os cotistas devem deliberar sobre I – cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição disposta no art. 122, inciso I, alínea “b” da Resolução CVM 175; II – cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; III – liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou IV – determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, o cotista do Fundo será afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Riscos de prazo

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para ao Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Risco de o Fundo não ser capaz de alienar Ativos previamente ao encerramento do seu Prazo de Duração

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, e possui prazo de duração determinado. Os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo poderão ter vencimento em prazos superiores ao prazo de duração do Fundo. Nesse sentido, o Fundo poderá não ser capaz de alienar referidos Ativos Alvo no mercado secundário previamente à sua liquidação, de forma que aos Cotistas poderão ser entregues os Ativos diretamente, na proporção da participação de cada um deles, quando da liquidação do Fundo. Nessa hipótese, o Cotista poderá encontrar dificuldades para alienar tais Ativos entregues pelo Fundo ou para administrar/cobrar os valores devidos pelos respectivos devedores dos Ativos, comprometendo assim a sua liquidez e sua rentabilidade, o que poderá acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas, ou ainda terem que conferir prazo adicional para a alienação dos Ativos pela Gestora.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de



serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas A forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas A, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “(a)” a “(e)”, caso estas decidam adquirir Cotas A. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco relativos à dispensa de análise prévia do prospecto e dos demais documentos da oferta pela CVM e pela ANBIMA no âmbito do acordo de cooperação técnica para registro de ofertas, no caso das ofertas de cotas de classes de fundos de investimento fechados submetidas ao registro automático**

A Oferta foi registrada por meio do rito automático de distribuição previsto na Resolução CVM 160, de modo que os termos e condições da Emissão e da Oferta constantes dos documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Novas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

Tendo isso em vista, a CVM e/ou a ANBIMA poderão analisar a Oferta a posteriori, podendo fazer eventuais exigências e, inclusive, solicitar o seu cancelamento, conforme o caso, o que poderá afetar os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI**

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

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Ainda, alguns dos imóveis de propriedade da Classe podem ser dados em garantia no âmbito de operações de securitização imobiliária, de forma que estão sujeitos ao risco de execução por parte dos credores em caso de inadimplemento.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas A e a rentabilidade do investimento na Classe e, consequentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de exposição associado à locação e venda de imóveis que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo**

Os bens imóveis que compõem (excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento), lastreiam ou garantem os investimentos da Classe podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, a Classe poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



### **Riscos de despesas extraordinárias**

A Classe, na qualidade de proprietário dos imóveis alvos que compõem a carteira da Classe, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, a Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de desenquadramento passivo involuntário**

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outra Classe, ou (iii) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “(i)” e “(ii)” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas A e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “(iii)” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos de Liquidez da Classe será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas A da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco relativo às novas emissões de Cotas**

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco decorrente de alterações do Regulamento**

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de sinistro**

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



## Risco de não contratação de seguro

Não é possível assegurar que na locação dos imóveis será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

A Classe poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre a Classe.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe e das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

## Riscos ambientais

Os valores mobiliários que integram, direta ou indiretamente, a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de Imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos ativos, que podem acarretar a perda de valor dos ativos e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas A.

Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas A. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição - inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas A.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



### Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora, e, nas eventuais novas emissões de Cotas A da Classe o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas A e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento

O objetivo do Fundo consiste no investimento em Ativos Alvo. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora e/ou da Administradora (conforme aplicável) na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e consequentemente a seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas

O Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas A serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas



patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pela Classe, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional**

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas A objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas A, por ordem de chegada dos Documentos de Aceitação considerando o momento de apresentação do Documento de Aceitação, conforme o caso, pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Coordenador Líder.

O processo de alocação dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais por ordem de chegada poderá acarretar: (1) alocação parcial do Documento de Aceitação pelo Investidor Não Institucional, hipótese em que o Documentos de Aceitação do Investidor Não Institucional poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor e, portanto, o último Investidor Não Institucional poderá ter o seu Documento de Aceitação atendido parcialmente; ou (2) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Documento de Aceitação for recebido e processado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e restrições à negociação**

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização. Em caso de cancelamento da Oferta ou de não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Montante Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

Adicionalmente, considerando o público-alvo do Fundo, conforme disposto no Regulamento, as Cotas A somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, observado, ainda, o disposto no Regulamento e nos respectivos apêndices. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento e deverá observar as restrições acima.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

#### **Risco decorrente da propriedade das Cotas e não do Ativo Alvo**

A propriedade das Cotas A não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os ativos da carteira da Classe, conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas A possuídas. Dessa forma, os Investidores podem enfrentar dificuldades caso tenham necessidade de exercício de direitos relacionados aos ativos do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



### **Riscos de investimento de longo prazo**

Considerando que a aquisição de Cotas A pode ser um investimento de longo prazo, caso o cotista não opte pela saída nas Janelas de Liquidez e/ou caso não seja convertido para liquidez, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas A no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco decorrente de acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas**

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas A. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas A.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco em função da ausência de análise prévia da documentação da Oferta pela CVM e pela ANBIMA**

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Cotas A devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo e da Classe.

Escala qualitativa de risco: Menor

### **Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência**

Findo o prazo de duração da subclasse A e os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento, caso o Cotista que detiver Cotas A decidir liquidar sua participação no Fundo e a Assembleia Especial de Cotistas deliberar pela prorrogação do prazo de vigência do Fundo, o Cotista poderá encontrar dificuldade em negociar suas Cotas A no mercado secundário, especialmente em condições de mercado desfavoráveis, nestas condições, o Cotista poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar as Cotas A pelo preço e/ou momento desejados e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Isso pode resultar na queda do preço da Cota, tornando a saída do Cotista onerosa. Esse cenário limita a liquidez e pode impactar negativamente a estratégia de investimento do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

### **Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público**

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes indiretamente da carteira da Classe, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas A.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



## 5. CRONOGRAMA

---



VALORA  
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



### 5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

O cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta é o seguinte:

| Ordem dos Eventos | Evento                                                                                                                             | Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>                                         |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1                 | Registro Automático da Oferta na CVM<br>Divulgação do Anúncio de Início<br>Disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina | 04/05/2026                                                               |
| 2                 | Início das apresentações a potenciais Investidores                                                                                 | 05/05/2026                                                               |
| 3                 | Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento <sup>(2)</sup>                                                            | 11/05/2026                                                               |
| 4                 | Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento                                                                     | 29/05/2026                                                               |
| 5                 | Data de realização do Procedimento de Alocação                                                                                     | 01/06/2026                                                               |
| 6                 | Data da Liquidação da Oferta                                                                                                       | 02/06/2026                                                               |
| 7                 | Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento                                                                             | Em até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início |

<sup>(1)</sup> As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina.

<sup>(2)</sup> Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM “7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 49 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.**

**DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS A, O INVESTIDOR QUE SUBSCREVER A COTA A TERÁ SUAS COTAS A BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO EXCLUSIVAMENTE PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER, CONFORME PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR ESTES, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS, APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA E RESTRIÇÕES À NEGOCIAÇÃO”, NA PÁGINA 37 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.**

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto Definitivo, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as 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, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:



**Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* clicar em Fundos BTG Pactual” e na sequência na sequência “Valora CRI CDI D-180 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” em seguida clicar em “Documentos”, e, então, clicar na opção desejada);

**Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website*, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única de Cotas da Subclasse A de Responsabilidade Limitada do Valora CRI CDI D-180 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

**Gestora:** <https://valorainvest.com.br/> (neste *website* clicar em “Fundos”, depois selecionar “Valora CRI CDI D-180 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada);

**CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Valora CRI CDI D-180 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada); e

**Fundos.NET, administrado pela B3:** <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 Registrados”, buscar por e acessar “Valora CRI CDI D-180 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

No ato da subscrição de Cotas A, cada subscritor: **(i)** assinará o Termo de Adesão ao Regulamento (conforme adiante definido), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretatável, a integralizar as Cotas A por ele subscritas, nos termos do Regulamento, deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas A e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e 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 respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas A custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Para fins da Oferta, “Dia Útil” ou “Dias Úteis” significa qualquer dia, exceto **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais e **(ii)** aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dias Úteis, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, nos termos do Regulamento sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme as Cotas A estejam eletronicamente custodiadas na B3.



## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

---



VALORA  
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses**

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Subclasse A da Classe, não houve negociação das Cotas A em mercado secundário.

**6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas**

Caso a Gestora entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas da Subclasse A, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões) do Capital Autorizado (conforme definido abaixo), sendo assegurado aos Cotistas da subclasse que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção da quantidade de Cotas que possuírem na data-base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas, observados o disposto no Anexo ao Regulamento. Para fins de esclarecimento, os titulares das Cotas B (ou cotas de Subclasses Adicionais, caso aplicável) não terão direito de preferência nas novas emissões de Cotas A.

No caso de novas emissões de Cotas do Fundo, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se o prazo mínimo, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do Escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão, o qual poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros, caso assim definido no ato de aprovação da nova emissão e permitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, observando-se ainda eventuais procedimentos ou restrições operacionais da B3 e do Escriturador. Caberá à deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas ou a Administradora, conforme orientação da Gestora, no instrumento de deliberação da Administradora, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, bem como fixar a data-base definindo os Cotistas que terão direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. Em caso de existência de subclasses, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas da subclasse objeto da emissão será assegurado somente aos Cotistas da mesma subclasse, conforme aplicável, salvo se acordado de forma distinta na referida Assembleia Especial de Cotistas.

Para fins de esclarecimento, em caso de existência de subclasses, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas da subclasse objeto da emissão será assegurado somente aos Cotistas da mesma subclasse, conforme aplicável, salvo se acordado de forma distinta na referida Assembleia Especial de Cotistas.

**6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)**

Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Subclasse A da Classe, não haverá diluição econômica dos Cotistas da Classe.

**6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação**

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Subclasse A da Classe, o Preço de Emissão foi definido a partir de parâmetro de mercado adotado para as primeiras emissões de cotas de fundo de investimento imobiliário, considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor na Classe, bem como gerar maior dispersão das Cotas A no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.



VALORA  
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

---



VALORA  
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Os Investidores que integralizarem as Cotas A terão suas Cotas A bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, observado que as Cotas A somente passarão a ser livremente negociadas na B3, entre Investidores Qualificados, após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas A com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

Adicionalmente, considerando o público-alvo do Fundo, conforme disposto no Regulamento, as Cotas A somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, observado, ainda, o disposto no Regulamento e nos respectivos apêndices. Para mais informações, favor verificar o fator de risco “*Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta e restrições à negociação*” na seção 4 “Fatores de Risco” deste Prospecto.

## 7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as negociações das cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de balcão; e não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr os demais riscos previstos na seção “4. Fatores de Risco”, nas páginas 15 a 38 deste Prospecto Definitivo. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas A, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas A no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas A por clubes de investimento constituídos 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 15 A 38 DESTE 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 COTAS A.**

**O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS A DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

**NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM COTAS A UM RETORNO DE INVESTIMENTO.**

## 7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

### Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

No caso de oferta submetida ao rito de registro automático, a modificação de oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto nesta Cláusula não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto, a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.



**EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER 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.**

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas A, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da 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 Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

O Coordenador Líder e os Ofertantes deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezois) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme abaixo definido), importa no cancelamento do registro da Oferta.

As hipóteses de rescisão involuntária previstas no Contrato de Distribuição, as quais implicam em revogação da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 e do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, estão relacionadas a uma alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do requerimento de registro de oferta pública de distribuição na CVM.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica necessariamente em revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do Ofício - Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastando que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores a respeito da referida revogação, bem como seus fundamentos.



## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---



VALORA  
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

### Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas A, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta (“Distribuição Parcial”), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas A no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

As Cotas A que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores, terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação, de condicionar 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 deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Cotas A subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas A efetivamente distribuídas e o número de Cotas A originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas A objeto do Documento de Aceitação (“Críticos de Aceitação da Oferta”).

Caso o Investidor indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas A e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos dos Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas A custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas A em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas A não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores 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 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas A custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

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

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA”, NA PÁGINA 26 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

### Condições Precedentes

O período de distribuição somente terá início após serem observadas cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo e da Lâmina nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição e na seção “11. Contrato de distribuição” deste Prospecto Definitivo, conforme página 71 deste Prospecto Definitivo. Para mais informações sobre as Condições Precedentes, vide seção “11.1” na página 73 deste Prospecto Definitivo.



## 8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A presente Oferta é destinada aos Investidores Qualificados, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas A entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2.3 deste Prospecto Definitivo.

### Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas A objeto da Oferta deverão preencher e apresentar um ou mais Documento(s) de Aceitação indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas A que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), ao Coordenador Líder, os quais serão considerados de forma cumulativa. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) documento(s), a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Documento(s) de Aceitação ser(em) cancelado(s) pelo Coordenador Líder, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido).

No mínimo, 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), será destinado, prioritariamente, aos Investidores Não Institucionais (“Oferta Não Institucional”), sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá alterar a quantidade de Cotas A inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, (a) aumentar até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, e (b) considerar as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Os Documentos de Aceitação serão enviados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo, devendo observar as condições, dentre outras previstas no próprio Documento de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas A inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas A para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar o Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(a)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(b)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas A objeto dos Documentos de Aceitação, em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme adiante definido);
- (iv) a quantidade de Cotas A adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(v)” abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação e observada a possibilidade de Rateio (conforme abaixo definido), nos termos do Contrato de Distribuição. Caso tal relação resulte em fração de Cotas A, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas A, desprezando-se a referida fração; e
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(iv)” acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

### Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas A objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas (“Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”):



- (i) seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta, não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, de modo que as Cotas A remanescentes, se houver, poderão ser destinadas à Oferta Institucional, nos termos do subitem “Oferta Institucional” abaixo; ou
- (ii) seja superior ao montante total das Cotas A destinado à Oferta Não Institucional, que será de, inicialmente, 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), e o Coordenador Líder, em comum acordo com Administradora e a Gestora, decida por não aumentar a quantidade de Cotas A inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas A, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Documentos de Aceitação considerando o momento de apresentação dos Documentos de Aceitação pelo respectivo Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, ao Coordenador Líder, limitada ao valor individual de cada Documento de Aceitação e ao montante de Cotas A destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas A, sendo que neste caso, poderá não ser observado o Investimento Mínimo por Investidor (“Rateio”). Caso seja aplicado o Rateio indicado acima, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e/ou ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas A desejada, conforme indicada no Documento de Aceitação.

O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas A inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, qual seja, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Documentos de Aceitação, podendo considerar, inclusive, eventuais Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio do Coordenador Líder e/ou dos Ofertantes com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja do Coordenador Líder e/ou os Ofertantes, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

#### Oferta Institucional

Após o atendimento dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas A remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas A objeto da Oferta deverão apresentar seus Documentos de Aceitação, exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas A a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Os Documentos de Aceitação, serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo, devendo observar, ainda, as condições previstas no Documento de Aceitação;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento do respectivo Documento de Aceitação. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação enviados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas A inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas A para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seus Documentos de Aceitação;
- (v) a quantidade de Cotas A adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação; e



- (vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(v)” acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

#### Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso os Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas A remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, nos termos do artigo 49, § único, da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de Investidores, integrada por Investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário (“Crêterios de Colocação da Oferta Institucional”). Ainda, se ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento restar um saldo de Cotas A inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor Institucional, será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas A, de modo que referidos Investidor Institucional poderá subscrever e integralizar montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

#### Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas A, o Investidor que subscrever a Cota terá suas Cotas A bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3, entre Investidores Qualificados, após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

O Coordenador Líder somente atenderá aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas A subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação 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 CVM 27.

Caso sejam enviados Documentos de Aceitação formalizados por Investidores ao Coordenador Líder da Oferta que correspondam à colocação integral do Montante Inicial da Oferta, antes da data prevista para o encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimentos (conforme prevista no cronograma da Oferta), o Coordenador Líder, de comum acordo com os Ofertantes, poderá encerrar antecipadamente o Período de Coleta de Intenções de Investimentos, o Coordenador Líder poderá antecipar as datas previstas no cronograma da Oferta para realização do Procedimento de Alocação, da liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento, e os Ofertantes divulgarão comunicado ao mercado informando sobre (i) o encerramento antecipado do Período de Coleta de Intenções de Investimentos, e (ii) as novas datas do respectivo Procedimento de Alocação, da respectiva liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento. O eventual encerramento antecipado do respectivo Período de Coleta de Intenções de Investimentos e as novas datas do respectivo Procedimento de Alocação, da respectiva liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos deste item, não será considerado como uma modificação da Oferta, razão pela qual não será aberto período de desistência aos Investidores que tiverem aderido à Oferta em tal hipótese.

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.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS A DO FUNDO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 15 A 38 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO E A CLASSE ESTÃO EXPOSTOS, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS A, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS A, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE ENVIAR O SEU DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO, SE ESSE, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO, E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO**



**DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O SEU DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DO COORDENADOR LÍDER; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM O COORDENADOR LÍDER PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELO COORDENADOR LÍDER PARA ENTREGADO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NO COORDENADOR LÍDER, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELO COORDENADOR LÍDER.**

**NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS A EM BENS E DIREITOS.**

### **8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação**

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados em conjunto pela Administradora e pela Gestora por meio do Instrumento Particular de Constituição, constante no Anexo I a este Prospecto Definitivo.

O Fundo e a Classe serão registrados na ANBIMA, em atendimento ao disposto no “Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor, da ANBIMA (“Código ANBIMA de Administração e Gestão”), das “Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Regras e Procedimentos AGRT”).

Não obstante ao disposto acima, a Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 das “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, conforme em vigor (“Regras e Procedimentos de Ofertas” e, quando em conjunto com as Regras e Procedimentos AGRT, as “Regras e Procedimentos ANBIMA”) e do “Código de Ofertas Públicas”, conforme em vigor (“Código de Ofertas da ANBIMA” e, em conjunto com o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, “Códigos ANBIMA” e, em conjunto com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os “Normativos ANBIMA”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

### **8.4 Regime de distribuição**

As Cotas A objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas A, inclusive eventuais cotas oriundas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

A subscrição das Cotas A objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”).

### **8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa**

#### 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 Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, 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 considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes deste Prospecto Definitivo e nos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas A ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os Investidores recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”). A Oferta contará com Prospecto Definitivo e lâmina (“Lâmina”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “Meios de Divulgação”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores, sendo estes os: **(a)** os Investidores Não Institucionais; e **(b)** os Investidores Institucionais que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Anexo I ao Regulamento;



- (ii) após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início e da Lâmina nos Meios de Divulgação, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelo Coordenador Líder, sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do caput do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de caducidade do referido registro;
- (iii) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, §6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto Definitivo (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, e até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais; observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (v) o Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação a ser formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item “(iv)” acima, e que, se aplicável, poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos da Resolução CVM 160 (“Documento de Aceitação”). O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação;
- (vi) o Coordenador Líder deverá receber os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), ainda que o total de Cotas A correspondente aos Documentos de Aceitação recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder no Procedimento de Alocação;
- (vii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas A deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (viii) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas A deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação para o Coordenador Líder até a data do Procedimento de Alocação, inclusive;
- (ix) os Investidores interessados na subscrição das Cotas A deverão enviar Documento de Aceitação ao Coordenador Líder, podendo indicar a quantidade de Cotas A que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, se desejam condicionar 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, observados os Critérios de Aceitação da Oferta. Ainda, o(s) Documento(s) de Aceitação deverão: **(a)** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas A; **(b)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(c)** incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto Definitivo e da Lâmina; e **(d)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;
- (x) o Coordenador Líder deverá manter controle de data e horário do recebimento de cada um dos Documentos de Aceitação sendo certo que, caso necessário, para fins do rateio de colocação das Cotas A no âmbito da Oferta Não Institucional previsto na Seção 8.2 deste Prospecto Definitivo, na hipótese de alteração e reenvio do Documento de Aceitação durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, será considerado apenas o valor total das Cotas A constantes do último Documento de Aceitação enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;
- (xi) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento (“Termo de Adesão ao Regulamento”), sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xii) posteriormente à (a) concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição; e



- (xiii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas A.

#### Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto Definitivo e nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas A, considerando os Documentos de Aceitação sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: **(i)** verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; **(iii)** determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; **(iv)** determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% ou menor/menor, nos termos previstos no Contrato de Distribuição) e, assim, definir a quantidade de Cotas A a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar o Rateio, caso em que serão observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e **(v)** após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Cotas A junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas A inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, o observado que, conforme previsto no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, a referida vedação não se aplica (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada.

#### Liquidação

A liquidação física e financeira dos Documentos de Aceitação 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.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas A subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas A objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Emissão.

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas A junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

A integralização de cada uma das Cotas A será realizada em moeda corrente nacional, à vista, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas A fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas A que subscrever, observados os procedimentos de colocação, ao Coordenador Líder.

#### **8.6 Admissão à negociação em mercado organizado**

As Cotas A serão depositadas para **(i)** distribuição, no mercado primário, no MDA administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas A custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

A colocação de Cotas A para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Gestora, com a interveniência anuência do Fundo e da Administradora.



## 8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, 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 Cotas A, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, e do Regulamento para “Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados” pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3.

A Classe não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento. Ainda, em caso de contratação de partes relacionadas aos Ofertantes para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável.

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Cotas A da Classe.

## 8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

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

## 8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme adiante definido) no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas A, correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais) (“Investimento Mínimo por Investidor”), observado que a quantidade de Cotas A atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se: **(i)** o total de Cotas A correspondente aos Documentos de Aceitação (conforme adiante definido) exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional (conforme adiante definido), ocasião em que as Cotas A destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou **(ii)** ocorrendo a Distribuição Parcial, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas A de emissão da Classe, ficando desde já ressalvado que: (i) se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas A emitidas pela Classe, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; (ii) a propriedade em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas A emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas A que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e (iii) a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas A emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas A que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, em conjunto com pessoas a ele ligadas, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor.



## 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

---



VALORA  
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



### **9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração**

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos Alvo, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo II deste Prospecto Definitivo (“Estudo de Viabilidade”).

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

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

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO DEFINITIVO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.**



VALORA  
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

---



VALORA  
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a gestora ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

### Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

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

A XP Investimentos e a Administradora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### Relacionamento entre XP Investimentos, na qualidade de Coordenador Líder, com a Gestora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, da eventual administração de fundos de investimento geridos pela Gestora e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento societário relevante com a XP Investimentos ou seu conglomerado econômico.

Adicionalmente, nos últimos 12 (doze) meses, a XP Investimentos atuou como instituição intermediária líder no âmbito das seguintes ofertas públicas de distribuição da:

- I. 4ª (quarta) emissão de cotas da classe única do Valora Infra Dívida Fundo de Investimento em Participações em Infraestrutura – FIP-IE RESP Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 46.405.812/0001-18, no valor total de emissão de R\$ 400.000.000,64 (quatrocentos milhões de reais e sessenta e quatro centavos), a qual teve início em 21 de novembro de 2024, conforme anúncio de início divulgado na mesma data, e foi revogada em 17 de abril de 2025, conforme comunicado ao mercado divulgado na mesma data;
- II. 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do Valora CRI CDI Renda Mais Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 60.535.430/0001-30, no valor total de emissão de R\$ 401.768.500,00 (quatrocentos e um milhões, setecentos e sessenta e oito mil e quinhentos reais), a qual teve início em 20 de maio de 2025, conforme anúncio de início divulgado na mesma data, e foi encerrada em 03 de julho de 2025, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data;
- III. 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse A e da subclasse B da classe única do Valora Fundo de Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 61.912.292/0001-23, no valor total de emissão de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), a qual teve início em 29 de julho de 2025, conforme anúncio de início divulgado na mesma data, e foi encerrada em 05 de agosto de 2025, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data;
- IV. 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse A e da subclasse B da classe única do Valora Infra Renda Mais Fundo de Investimento em Participações em Infraestrutura – FIP-IE de Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 62.292.392/0001-67, no valor total de emissão de R\$ 151.587.500,00 (cento e cinquenta e um milhões, quinhentos e oitenta e sete mil e quinhentos reais), a qual teve início em 28 de agosto de 2025, conforme anúncio de início divulgado na mesma data, e foi encerrada em 06 de novembro de 2025, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data;
- V. 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única de cotas do Valora CRI Pré I Feeder Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 63.496.639/0001-20, no valor total de emissão de R\$ 562.358.900,00 (quinhentos e sessenta e dois milhões, trezentos e cinquenta e oito mil e novecentos reais), a qual teve início em 12 de novembro de 2025, conforme anúncio de início divulgado na mesma data e foi encerrada em 05 de dezembro de 2025, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data;
- VI. 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse sênior e da subclasse subordinada da classe única de cotas do Valora CRI Pré I Master Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 63.626.722/0001-76, no valor total de emissão de R\$ 702.948.700 (setecentos e dois milhões, novecentos e quarenta e oito mil e setecentos reais), a qual teve início em 12 de novembro de 2025, conforme anúncio de início divulgado na mesma data e foi encerrada em 05 de dezembro de 2025, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data;
- VII. 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única de cotas do VALORA AGRO PRÉ I FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 64.290.120/0001-53, no valor total de emissão de R\$ 530.132.100,00 (quinhentos e trinta milhões, cento e trinta e dois mil e cem reais), a qual teve início em 15 de janeiro de 2026, conforme anúncio de início divulgado na mesma data e foi encerrada em 04 de março de 2026, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data;



- VIII. 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse sênior e da subclasse subordinada da classe única de cotas do VALORA AGRO PRÉ I MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 64.221.668/0001-41, no valor total de emissão de R\$ 662.732.100,00 (seiscentos e sessenta e dois milhões, setecentos e trinta e dois mil e cem reais), a qual teve início em 21 de janeiro de 2026, conforme anúncio de início divulgado na mesma data e foi encerrada em 04 de março de 2026, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data;
- XI. 5ª (quinta) emissão de cotas do VALORA CRA FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS DO AGRONEGÓCIO - FIAGRO, inscrito no CNPJ sob o nº 41.081.088/0001-09, no valor total de emissão de R\$ 185.753.718,5 (cento e oitenta e cinco milhões, setecentos e cinquenta e três mil, setecentos e dezoito vírgula cinco), a qual teve início em 23 de fevereiro de 2026, conforme anúncio de início divulgado na mesma data e foi encerrada em 31 de março de 2026, conforme anúncio de encerramento divulgado na mesma data;

Pelas ofertas acima descritas, o Coordenador Líder recebeu aproximadamente R\$ 77.120.000,00 (setenta e sete milhões e cento e vinte mil reais) a título de comissionamento pela coordenação, estruturação e distribuição das referidas ofertas.

A Classe, a Gestora e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, a XP Investimentos e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

Ainda, não há, entre o Coordenador Líder e as sociedades de seu grupo econômico e a Gestora e as sociedades do seu conglomerado econômico transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

A XP Investimentos e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Cotas de emissão da Classe, nos termos da regulamentação aplicável.

Pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos cotistas do Fundo que sejam clientes do Coordenador Líder, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração, na periodicidade prevista no Regulamento, correspondente a (i) determinada parcela da totalidade da Taxa Global (conforme definida no Regulamento) devida pelo Fundo à Gestora (sendo certo que tais valores serão descontados, exclusivamente, da taxa de gestão – i.e. da parcela da Taxa Global devida à Gestora); e (ii) determinada parcela da totalidade da Taxa de Performance devida pelo Fundo à Gestora. Referidos valores serão descontados da remuneração devida à Gestora, razão pela qual não serão cobrados do Fundo e/ou dos investidores quaisquer valores adicionais além daqueles previstos no Regulamento e neste Prospecto. Assim, tal remuneração não acarretará quaisquer custos adicionais aos investidores/cotistas.

A Gestora e a XP Investimentos não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

#### Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

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

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

#### Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Coordenador Líder, e o Custodiante/Escriturador

Na data deste Prospecto Definitivo, a XP Investimentos e o Custodiante/Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A XP Investimentos e o Custodiante/Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

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



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

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

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso IV, artigo 12, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

#### Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante/Escriturador

Na data deste Prospecto, a Gestora e o Custodiante/Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Gestora e o Custodiante/Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### Relacionamento entre a Administradora e os Ativos do Fundo

Observado o disposto na Seção 3.2 deste Prospecto, exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em assembleia de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Administradora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

#### Relacionamento entre a Gestora e os Ativos do Fundo

Observado o disposto na Seção 3.2 deste Prospecto, exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em assembleia de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

#### Potenciais Conflitos de Interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas A do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 22 deste Prospecto Definitivo.



VALORA  
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução**

#### **Contrato de Distribuição**

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pela Gestora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas A.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 87 deste Prospecto Definitivo.

#### **Condições Precedentes da Oferta**

Observado o disposto no Contrato de Distribuição, sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme adiante definido) comprovadamente incorridas nos termos do Contrato de Distribuição, observado o disposto no Contrato de Distribuição, e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme adiante definido), a eficácia da obrigação do Coordenador Líder de distribuir as Cotas nos termos do Contrato de Distribuição está condicionada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil (“Código Civil” e “Condições Suspensivas”, respectivamente), cujo atendimento deverá ser verificado anteriormente à obtenção do registro automático da Oferta na CVM e (mantidas até a data de liquidação da Oferta), ou até as Datas de Liquidação, conforme o caso, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes:

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços referentes à estruturação, coordenação e distribuição pública das Cotas;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pela Gestora da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia de renomada reputação, comprovada experiência e reconhecida competência em operações de mercado de capitais brasileiro, sendo um contratado para assessorar o Coordenador Líder na Oferta e outro para assessorar a Gestora (“Assessores Jurídicos”) e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Gestora;
- (iii) aprovação pelas demais autoridades competentes sobre as características da Oferta, conforme aplicável;
- (iv) acordo entre as Partes quanto ao cronograma e à estrutura da Oferta, da Classe, das Cotas e ao conteúdo da documentação da Oferta em forma e substância satisfatória às Partes e seus Assessores Jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (v) obtenção do registro da Oferta junto à CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento;
- (vi) obtenção do registro das Cotas para **(a)** distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3; e **(b)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3;
- (vii) obtenção do registro automático para distribuição pública das Cotas, expedido pela CVM
- (viii) manutenção do registro da Gestora perante a CVM, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
- (ix) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, conforme aplicável, o Contrato de Distribuição, o Regulamento, o Instrumento Particular de Constituição, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (x) realização de procedimento de backup previamente ao início do roadshow, de forma satisfatória aos Assessores Jurídicos em conjunto com o Coordenador Líder;
- (xi) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de backup referente aos materiais publicitários da Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos;
- (xii) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração firmada pelo diretor executivo da Gestora atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e financeiras constantes do Prospecto que não foram passíveis de verificação no procedimento de back-up (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder), e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis e estão consistentes com as informações auditadas;



- (xiii) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Gestora, pela Administradora e pela Classe, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que a Gestora, a Administradora e a Classe serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos descritos no Contrato de Distribuição;
- (xiv) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração assinada pela Gestora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data da liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Oferta, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Gestora, no âmbito da Oferta e do procedimento de *due diligence*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xv) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xvi) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica feita pelos seus assessores legais, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como do procedimento de *Back-up*, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xvii) recebimento, com antecedência de 3 (três) Dias Úteis da data de liquidação da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Jurídicos, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas no Prospecto, bem como que confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo, da Classe e das Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xviii) recebimento pelo Coordenador Líder, até o primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, das versões assinadas das *Legal Opinions* dos assessores legais, com conteúdo aprovado nos termos acima;
- (xix) obtenção pela Gestora, suas Afiliadas (conforme adiante definido), pela Classe e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: **(a)** órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; **(b)** quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e **(c)** órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora;
- (xx) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais dos Ofertantes e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xxi) manutenção da política de investimento da Classe e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor de atuação da Classe por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xxii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora e da Administradora e/ou de qualquer sociedade controladas ou coligadas da Gestora e da Administradora (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum da Gestora e/ou da Administradora, conforme o caso (sendo a Gestora e/ou a Administradora, conforme o caso, e tais sociedades, em conjunto, o “Grupo Econômico”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e do Grupo Econômico da Administradora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Gestora e/ou da Administradora;
- (xxiii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora e qualquer outra sociedade do seu Grupo Econômico, à Administradora, à Classe, bem como aos ativos que integram o patrimônio da Classe, condição fundamental de funcionamento;
- (xxiv) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pela Gestora e/ou pela Administradora e constantes nos Documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, corretas e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;



- (xxv) não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora que impacte a Oferta no entendimento do Coordenador Líder; **(b)** pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; **(d)** propositura pela Gestora, por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou Administradora de mediação, conciliação ou de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou **(e)** ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora em juízo, com requerimento de recuperação judicial independentemente do processamento da recuperação judicial ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;
- (xxvi) não ocorrência, com relação à Administradora, de **(a)** intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; **(b)** pedido de autofalência, intervenção, RAET; **(c)** pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou **(e)** ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxvii) cumprimento pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento dos Códigos ANBIMA;
- (xxviii) cumprimento, pela Gestora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxix) recolhimento, pela Gestora e/ou pela Classe, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xxx) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado, e, conforme aplicáveis, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* de 1977 e o *UK Bribery Act* de 2010 (“Leis Anticorrupção”) pelos Ofertantes e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou do Grupo Econômico da Administradora, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxxi) não terem ocorrido alterações na legislação, regulamentação ou normas de autorregulação em vigor, relativas às Cotas e/ ou à Classe, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais Investidores;
- (xxxii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora e/ou pela Administradora, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;
- (xxxiii) rigoroso cumprimento pela Gestora e qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora, pela Administradora e qualquer sociedade do Grupo Econômico da Administradora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios (“Legislação Socioambiental Ampla”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Gestora e a Administradora, obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxxiv) inexistência de violação, pelos Ofertantes, da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero (“Legislação Socioambiental Restrita” e, quando em conjunto com a Legislação Socioambiental Ampla, “Legislação Socioambiental”);
- (xxxv) autorização, pela Gestora e pela Administradora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora e da Administradora nos termos da Seção II da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e à regulamentação aplicáveis, às recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;



- (xxxvi) acordo entre a Gestora, a Administradora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas; e
- (xxxvii) recebimento, pelo Coordenador Líder, em pelo menos 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do Anúncio de Início, do *checklist* preparado pelo assessor legal do Coordenador Líder, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Códigos ANBIMA.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, este, e os Ofertantes acordaram o conjunto de Condições Precedentes, previstas acima, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Liquidação, conforme o caso, nos termos acima, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar à referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem que tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual modificação ou revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Neste caso, se o registro da Oferta já tiver sido obtido e a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Anúncio de Início e o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta.

Observado o disposto acima, em caso de resilição do Contrato de Distribuição, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Oferta, observado o disposto na Cláusula 16, abaixo, e o pagamento da Remuneração de Descontinuidade, conforme definido abaixo.

Sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder renunciar, nos acima, a observação de determinada Condição Precedente ou de conceder prazo adicional para seu implemento, os Ofertantes, desde já, se obrigam a cumprir com as Condições Precedentes que sejam imputáveis a eles ou a seu grupo econômico, conforme o caso, sob o risco da incidência do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Suspensivas descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

#### **Comissionamento**

Pela coordenação e estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Cotas, a Classe ou a Gestora, conforme o caso, pagará ao Coordenador Líder, com recursos próprios, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta ou, caso a liquidação da Oferta ocorra após as 16:00 horas, no Dia Útil imediatamente seguinte, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações (“Remuneração”):

- (i) Comissão de coordenação e estruturação: será devido o valor equivalente ao percentual de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) *flat* incidente sobre o volume total das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive sobre as Cotas do Lote Adicional que eventualmente venham a ser emitidas, calculado com base no Preço de Emissão (“Comissão de Coordenação e Estruturação”); e
- (ii) Comissão de distribuição: o valor equivalente ao percentual de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) *flat* incidente sobre o volume total das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive sobre as Cotas do Lote Adicional que eventualmente venham a ser emitidas, calculado com base no Preço de Emissão (“Comissão de Distribuição”).

A Remuneração será paga pela Classe ou pela Gestora, conforme o caso, ao Coordenador Líder, líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para Imposto sobre a Renda (“IR”) e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pela Classe ou pela Gestora, conforme o caso, ao Coordenador Líder nos termos deste Contrato, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Remuneração serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).



A Remuneração a ser paga ao Coordenador Líder não inclui os honorários devidos aos Assessores Jurídicos e aos demais prestadores de serviços, os quais deverão ser diretamente contratados e remunerados pela Classe, independentemente da liquidação da Oferta. O Coordenador Líder não é, em nenhuma hipótese, responsável pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pela Classe.

## 11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

**a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.**

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas A inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em caso de eventual emissão das Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

| Custos Indicativos da Oferta <sup>1</sup>               | Base R\$ <sup>2</sup> | % em relação à Emissão | Valor por Cota (R\$) | % em relação ao preço unitário da Cota |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|----------------------------------------|
| Comissão de Coordenação e Estruturação <sup>3</sup>     | 2.250.000,00          | 0,75%                  | 0,75                 | 0,75%                                  |
| Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação | 160.283,88            | 0,05%                  | 0,05                 | 0,05%                                  |
| Comissão de Distribuição <sup>4</sup>                   | 5.250.000,00          | 1,75%                  | 1,75                 | 1,75%                                  |
| Tributos sobre a Comissão de Distribuição               | 373.995,72            | 0,12%                  | 0,12                 | 0,12%                                  |
| Assessores Legais                                       | 345.000,00            | 0,12%                  | 0,12                 | 0,12%                                  |
| Tributos sobre o pagamento dos Assessores Legais        | 48.223,34             | 0,02%                  | 0,02                 | 0,02%                                  |
| CVM - Taxa de Registro                                  | 112.500,00            | 0,04%                  | 0,04                 | 0,04%                                  |
| B3 - Taxa de Registro, Distribuição e Liquidação        | 82.375,00             | 0,03%                  | 0,03                 | 0,03%                                  |
| ANBIMA – Taxa de Registro do Fundo                      | 13.046,25             | 0,00%                  | 0,00                 | 0,00%                                  |
| Custos de Marketing e Outros Custos                     | 150.000,00            | 0,05%                  | 0,05                 | 0,05%                                  |
| <b>TOTAL</b>                                            | <b>8.785.424,19</b>   | <b>2,93%</b>           | <b>2,93</b>          | <b>2,93%</b>                           |

<sup>1</sup> Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

<sup>2</sup> Os Custos Indicativos da Oferta poderão ser arcados em parte ou em sua totalidade pelo Fundo, nos termos do disposto no subitem “Comissionamento” do item 11.1 acima.

<sup>3</sup> Comissão de coordenação e estruturação: no valor equivalente ao percentual de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) flat incidente sobre o valor total das Cotas A subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive sobre as Cotas do Lote Adicional que eventualmente venham a ser emitidas, calculado com base no Preço de Emissão.

<sup>4</sup> Comissão de distribuição: no valor equivalente ao percentual de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) flat incidente sobre o valor total das Cotas A subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive sobre as Cotas do Lote Adicional que eventualmente venham a ser emitidas, calculado com base no Preço de Emissão.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

Em razão da atuação do Coordenador Líder como distribuidor por conta e ordem das Cotas e manutenção de canais digitais para acesso pelos titulares de cotas do Fundo, dentre outros serviços adicionais, o Coordenador Líder fará jus, pelo prazo de duração do Fundo, nos termos de acordo celebrado entre o Coordenador Líder, a Gestora, o Fundo e a Administradora, a uma remuneração, na periodicidade prevista no Regulamento, correspondente a (i) determinada parcela da totalidade da Taxa Global (conforme definida no Regulamento) devida pelo Fundo à Gestora (sendo certo que tais valores serão descontados, exclusivamente, da taxa de gestão – i.e. da parcela da Taxa Global devida à Gestora); e (ii) determinada parcela da totalidade da Taxa de Performance devida pelo Fundo à Gestora. Referidos valores serão descontados da remuneração devida à Gestora, razão pela qual não serão cobrados do Fundo e/ou dos investidores quaisquer valores adicionais além daqueles previstos no Regulamento e neste Prospecto. Assim, tal remuneração não acarretará quaisquer custos adicionais aos investidores/cotistas.

**O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS COTAS DO LOTE ADICIONAL.**



VALORA  
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

---



VALORA  
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM**

**a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**

**b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto Definitivo, na data deste Prospecto Definitivo, além do Ativo Alvo, a Classe não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, a Classe se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.



VALORA  
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



### **13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA**

---



VALORA  
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



### 13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso

#### Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo primeiro, incisos I a VIII, da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos itens: “Capítulo 1 - Fundo”, “Capítulo 2 – Condições Gerais”, “Capítulo 3 - Responsabilidade dos Prestadores de Serviço Essenciais”, “Capítulo 4 - Encargos e Rateio de Despesas e Contingências do Fundo”, todas da parte geral do Regulamento.

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral Resolução CVM 175, bem como artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento nos itens: “Capítulo 1 – Características Gerais”, “Capítulo 3 – Da Política de Investimentos”, “Capítulo 4 – Das Cotas”, “Capítulo 5 – Das Emissões de Cotas”, “Capítulo 6 – Resgate, Amortização e Procedimento Aplicável à Liquidação da Classe”, “Capítulo 7 – Da Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados”, “Capítulo 9 – Taxas de Administração, Gestão, Distribuição e Performance”, “Capítulo 2 – Responsabilidade dos Cotistas e Regime de Insolvência”, todos do Anexo I ao Regulamento, além dos itens “Capítulo 3 - Responsabilidade dos Prestadores de Serviço Essenciais”, e “Capítulo 5 – Assembleia Geral de Cotista”, da parte geral do Regulamento.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Valora CRI CDI D-180 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo I deste Prospecto Definitivo.

### 13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Subclasse A da Classe, não há demonstrações financeiras da Classe relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, 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 CDI D-180 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”).

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pela Classe de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual da Classe, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, consta do Anexo III deste Prospecto Definitivo.



VALORA  
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

---



VALORA  
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora**

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Administradora</b> | <b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.</b><br>Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo<br>CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ<br>Telefone: (11) 3383-2715<br>E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com   ol-estruturacaofii@btgpactual.com |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gestora</b> | <b>VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.</b><br>Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, sala 32, bloco 2, Vila Nova Conceição<br>CEP 04543-900, São Paulo - SP<br>Telefone: (11) 3016-0901   3016-0900<br>E-mail: daniel.pegorini@valorainvest.com.br   alessandro.vedrossi@valorainvest.com.br |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto**

|                                               |                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Coordenador Líder</b>                      | <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b><br>Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo<br>CEP 22290-210, Rio de Janeiro - RJ<br>Telefone: 0800-77-20202 |
| <b>Assessor Jurídico do Coordenador Líder</b> | <b>CESCON, BARRIEU, FLESCH &amp; BARRETO ADVOGADOS</b><br>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar<br>CEP 05426-100, São Paulo - SP<br>Telefone: (11) 3089-6500                          |
| <b>Assessor Jurídico do Fundo</b>             | <b>i2a ADVOGADOS</b><br>Rua Butantã, nº 336, 4º andar<br>CEP 05424-000, São Paulo - SP<br>Telefone: (11) 5102-5400                                                                               |
| <b>Escriturador e Custodiante</b>             | <b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b><br>Praia de Botafogo, nº 501, 6º andar, Botafogo,<br>CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ<br>Telefone: (11) 3383-2000                                                |

**14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais**

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Auditor Independente</b> | Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços. O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria. |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



**14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM**

**QUAISQUER INFORMAÇÕES, RECLAMAÇÕES, SUGESTÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.**

Os Investidores poderão obter, no endereço indicado no item 13.1 acima, o Regulamento, o histórico de performance do Fundo, bem como informações adicionais referentes ao Fundo.

**14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado**

Os registros de funcionamento do Fundo e da Classe foram concedidos em 24 de abril de 2026, sob os nº 0326087, para fins do Fundo, e encontra-se atualizados.

**14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto**

A Administradora e a Gestora declaram e garantem, individualmente, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas por cada uma delas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelos Ofertantes, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e da Classe na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



## 15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

---



VALORA  
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Não aplicável.



VALORA  
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

---



VALORA  
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



*Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo I. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.*

*Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nas “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” da ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.*

## **Base Legal**

O Fundo e a Classe são regidos pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”), conforme alterada, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo constituído na categoria de fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, cujas cotas são emitidas em classe única.

## **Prazo de duração do Fundo**

O prazo de duração do Fundo é de 10 (dez) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, prorrogável por períodos iguais, a exclusivo critério da Gestora, observado o disposto nos Apêndices, em relação às respectivas subclasses (“Prazo de Duração do Fundo”) Política de divulgação de informações.

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas A da Classe estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM 175.

A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas. As informações exigidas pela Resolução CVM 175 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM 175 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, a Administradora ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM 175 ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

A Administradora divulgará, assim que tiver conhecimento, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes da carteira da Classe. A Gestora e os demais Prestadores de Serviços serão responsáveis por informar imediatamente a Administradora sobre qualquer fato relevante de que venham a ter conhecimento.

Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730.

## **Público-alvo do Fundo**

O Fundo é destinado aos investidores qualificados. Os Investidores Qualificados serão representados por distribuidor atuando por conta e ordem.

## **Objetivo e Política de Investimento**

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação em Ativos-Alvo, abaixo definidos, a critério da Gestora, e independentemente de deliberação em Assembleia de Cotistas, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e/ou Gestora e suas partes relacionadas, nos termos da regulamentação aplicável.

São definidos como “Ativo-Alvo”: (a) certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado (“CRI”); (b) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”), não listados no mercado de bolsa; (c) letras hipotecárias (“LH”); (d) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (e) letras imobiliárias garantidas (“LIG”); e (f) debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários não listados em bolsa, desde que os emissores sejam registrados na CVM e suas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e (g) outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, desde que não negociado em bolsa.

Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.



Sem prejuízo do disposto acima, a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou empresa a eles ligada, desde que observada a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos do Anexo Normativo III e da regulamentação aplicável.

A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que não estiver aplicada nos Ativos-Alvo deverá ser aplicada em (i) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil; (ii) cotas de fundos de investimento, desde que não negociados em bolsa, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Resolução CVM 175 e com liquidez diária; e/ou (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária (“Ativos de Liquidez”).

A Classe poderá realizar operações com derivativos, desde que tais operações sejam realizadas para fins de proteção patrimonial, observado o disposto na regulamentação aplicável.

As formalidades e demais condições descritas nos itens acima deverão ser observadas pela Gestora no momento de aquisição de cada Ativo-Alvo.

Os recursos da Classe serão aplicados, sob a gestão da Gestora, segundo a política de investimento definida no Regulamento do Fundo de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. A Classe tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos-Alvo que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos-Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas da Classe para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento do Fundo, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, caso aplicável, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175. Caso, após o período previsto acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira do Fundo e da Classe à política de investimento, a Gestora deverá comunicar a Administradora para que este convoque uma Assembleia de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira da Classe à política de investimento.

Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos do Regulamento do Fundo e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos-Alvo e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à política de investimentos estabelecida por meio no Regulamento do Fundo. 3.153.11. A classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

### **Composição da Classe**

A Classe será inicialmente composta por 2 (duas) subclasses: (i) a subclasse “A”, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A do Regulamento (“Cotas A” e “Subclasse A”, respectivamente); e (ii) a subclasse “B”, as quais serão emitidas exclusivamente como resultado da Manifestação de Conversão (conforme abaixo definido), cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B do Regulamento (“Cotas B” e “Subclasse B”, respectivamente).

Caso seja operacionalmente necessário para viabilizar o mecanismo de conversão de Cotas A, a Classe poderá constituir novas subclasses, sem a necessidade de deliberação em Assembleia de Cotistas, observado que: (a) cada nova subclasse será subordinada, para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate, às subclasses originadas de conversões já emitidas e existentes, conforme critério cronológico de anterioridade (de modo que subclasses constituídas posteriormente serão subordinadas às constituídas anteriormente); e (b) as demais características de cada nova subclasse serão idênticas às Cotas B, da Subclasse B, conforme descritas no Apêndice B (“Subclasses Adicionais”), aplicando-se às cotas das Subclasses Adicionais todas as disposições do Regulamento aplicáveis às Cotas B.

### **Conversibilidade das Cotas A em Cotas B**

A critério da Gestora, um percentual de até 20% (vinte por cento) do volume total de Cotas A subscritas e integralizadas na Classe será admitido para conversão em Cotas B (ou cotas de Subclasses Adicionais, caso aplicável), em 2 (duas) oportunidades dentro do exercício social. A convocação dos Cotistas para manifestação quanto à opção de conversão, será realizada por meio da divulgação de fato relevante até o último dia útil dos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo a primeira convocação realizada até o último dia útil de janeiro de 2027 (“Data de Convocação para Manifestação de Conversão”)



As Cotas A, desde que devidamente integralizadas, poderão ser convertidas em Cotas B (ou cotas de Subclasses Adicionais, conforme aplicável), independentemente de deliberação e/ou ratificação em Assembleia Geral de Cotistas, a exclusivo critério dos respectivos Cotistas que optarem pela conversão, observados os termos e condições previstos no Regulamento. O direito de conversão aqui previsto não se aplicará a eventuais recibos de Cotas A, emitidos no âmbito de novas emissões, enquanto tais recibos não forem efetivamente convertidos em Cotas A, ocasião em que passarão a conferir aos seus titulares os mesmos direitos atribuídos às demais Cotas A do Fundo.

Em cada Data de Convocação para Manifestação de Conversão, a Administradora, conforme orientação da Gestora, disponibilizará aos Cotistas fato relevante nos termos do qual, no mínimo, (i) comunicará sobre a possibilidade da conversão; (ii) indicará o volume máximo total de Cotas A que poderá ser convertido, definido a critério da Gestora (“Percentual Global de Conversão”), limitado a até 20% (vinte por cento) do volume total das Cotas A subscritas e integralizadas na Classe na respectiva data-base indicada no fato relevante; (iii) informará sobre os procedimentos operacionais aplicáveis aos Cotistas; e (iv) solicitará que os Cotistas manifestem em um prazo mínimo 15 (quinze) dias corridos, a critério da Gestora, contados da divulgação de tal fato relevante se desejam converter as respectivas Cotas A em Cotas B (ou cotas de Subclasses Adicionais, caso aplicável), junto ao seu respectivo agente de custódia ou distribuidor por conta e ordem, conforme aplicável (“Manifestação de Conversão”). Conforme o caso, os Cotistas poderão ser solicitados a informar o seu preço médio de aquisição das Cotas A, bem como outras informações adicionais que sejam necessárias para a efetivação da conversão de suas Cotas.

Na Manifestação de Conversão, cada Cotista deverá declarar sua intenção de converter Cotas A de sua titularidade em Cotas B, indicando a quantidade de Cotas A detidas pelo respectivo Cotista que serão objeto de conversão, sem prejuízo de eventual atendimento parcial decorrente do rateio previsto no item abaixo.

Caso o total de Cotas A objeto de Manifestação de Conversão pelos titulares de Cotas A, seja inferior ao Percentual Global de Conversão, todas as Manifestações de Conversão serão integralmente atendidas. Entretanto, caso o total de Cotas A objeto de Manifestação de Conversão exceda o Percentual Global de Conversão, a conversão será realizada mediante rateio igualitário entre os Cotistas que tenham apresentado Manifestação de Conversão, por meio de alocação sucessiva e em rodadas, atribuindo-se a cada Cotista, em cada rodada, quantidade idêntica de A objeto de Manifestação de Conversão, até que seja atingida a quantidade total indicada na Manifestação de Conversão ou o Percentual Global de Conversão. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, a Manifestação de Conversão poderá ser atendida parcialmente em relação à quantidade de Cotas A detidas pelo respectivo titular, sendo que não há qualquer garantia de que os titulares terão a totalidade de suas Cotas A convertidas em Cotas B (ou cotas de Subclasses Adicionais, caso aplicável) em uma determinada Data de Conversão (conforme abaixo definido).

As Cotas A que não sejam convertidas em Cotas B (ou cotas de Subclasses Adicionais, caso aplicável) em qualquer Data de Conversão poderão ser objeto de nova Manifestação de Conversão futuras, a critério do respectivo Cotista.

Será considerada como data de conversão o dia em que forem concluídos todos os procedimentos operacionais aplicáveis, pela Administradora, para a conversão de Cotas A em Cotas B (ou cotas de Subclasses Adicionais, caso aplicável), após o término do prazo para envio da Manifestação de Conversão (“Data de Conversão”). A Administradora trabalhará em melhores esforços para que a Data de Conversão aconteça em até 15 (quinze) dias úteis após o término do prazo para envio da Manifestação de Conversão, no entanto, esse prazo não é garantido e pode variar dependendo dos procedimentos operacionais aplicáveis. Tempestivamente, antes de cada Data de Conversão, a Administradora e a Gestora deverão formalizar por meio de ato conjunto, a quantidade de Cotas B emitidas, bem como o cronograma de amortização, respeitado o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Convocação para Manifestação de Conversão.

Caso ocorra algum evento extraordinário de natureza política, econômica ou financeira, tornando desaconselhável, a critério da Gestora, a conversão das Cotas A ou a amortização das Cotas B (ou das Subclasses Adicionais, conforme aplicável) (“Evento Extraordinário”), a Gestora poderá cancelar o processo de conversão, independente do estágio em que se encontre, e/ou postergar o cronograma de amortização das Cotas B (ou das Subclasses Adicionais, conforme aplicável) já emitidas, conforme itens abaixo, retomando-se tais processos tão logo sejam restabelecidas condições de mercado e operacionais que viabilizem sua implementação.

Caso ocorra um Evento Extraordinário, a Gestora deverá comunicar tão logo possível a Administradora, para que este, conforme orientação da Gestora, disponibilize fato relevante, que deverá informar sobre (i) o Evento Extraordinário, devidamente justificado pela Gestora, e (ii) o cancelamento do processo de conversão e/ou a postergação do cronograma de amortização das Cotas B (ou das Subclasses Adicionais, conforme aplicável) já emitidas (“Fato Relevante Evento Extraordinário”).

O Fato Relevante Evento Extraordinário deverá ser divulgado até a Data de Conversão (exclusive), ou antes da amortização das Cotas B (ou das Subclasses Adicionais, conforme aplicável) já emitidas e prevista no cronograma de amortização estabelecido no item 5.10 do Regulamento (ou das Subclasses Adicionais, conforme aplicável).



O cancelamento do processo de conversão e/ou a postergação do cronograma de amortização das Cotas B (ou das Subclasses Adicionais, conforme aplicável) já emitidas, a critério da Gestora, em razão da ocorrência de um Evento Extraordinário deverá observar os procedimentos previstos acima e sua ocorrência é limitada a 2 (duas) vezes consecutivas (“Limite Evento Extraordinário”).

A divulgação do Fato Relevante Evento Extraordinário será computada 1 (uma) única vez para fins do Limite Evento Extraordinário, ainda que o referido fato relevante determine, cumulativamente, o cancelamento do processo de conversão e a alteração do cronograma de amortização das Cotas B (ou das Subclasses Adicionais, conforme aplicável).

Caso seja retomada a amortização das Cotas B (ou das Subclasses Adicionais, conforme aplicável), inclusive mediante restabelecimento do cronograma de amortização previsto no item 5.10 do Regulamento (ainda que com ajustes), a contagem do Limite Evento Extraordinário será automaticamente zerada, iniciando-se nova contagem de eventos consecutivos a partir de eventual Fato Relevante Evento Extraordinário subsequente.

Caso atingido o Limite Evento Extraordinário e, a critério da Gestora e conforme devidamente justificado por este, ocorra um novo Evento Extraordinário, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para deliberar pela liquidação do Fundo, observados os procedimentos previstos no Regulamento.

O valor das Cotas B resultantes da conversão das Cotas A será correspondente ao valor patrimonial das respectivas Cotas A na correspondente Data de Conversão (“Valor de Conversão”), observado que, a partir da Data de Conversão, as Cotas B passarão a fazer jus aos Rendimentos Prioritários Cotas B, bem como se diferenciarão das Cotas A no que se refere às datas de amortização e pagamento de rendimentos, conforme previsto no Apêndice B.

O procedimento de rateio será coordenado pela Administradora e pelo Escriturador até a Data de Conversão e exclusivamente com base nas Manifestações de Conversão, dispensada qualquer manifestação adicional pelos Cotistas para fins do rateio.

A Administradora se compromete a obter junto à B3 e encaminhar à Gestora todas as informações necessárias para que o rateio descrito acima seja devidamente operacionalizado pela Gestora.

Caso o Cotista não envie sua Manifestação de Conversão, optando por não converter suas Cotas A em um determinado período de manifestação, tal decisão não deverá ser interpretada como uma renúncia ao direito do respectivo Cotista de convertê-las posteriormente em outros períodos para Manifestação de Conversão.

### **Capital Autorizado**

Caso a Gestora entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas da Subclasse A, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) (“Capital Autorizado”), sendo assegurado aos Cotistas da subclasse que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção da quantidade de Cotas que possuírem na data-base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas, observados os itens abaixo. Em caso de existência de subclasses, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas da subclasse objeto da emissão será assegurado somente aos Cotistas da mesma subclasse, conforme aplicável, salvo se acordado de forma distinta na referida Assembleia Especial de Cotistas. Para fins de esclarecimento, os titulares das Cotas B (ou cotas de Subclasses Adicionais, caso aplicável) não terão direito de preferência nas novas emissões de Cotas da Subclasse A.

### **Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço**

#### Taxa Global

A remuneração que será devida pela Classe pela prestação dos serviços de administração da Classe (“Taxa de Administração”), gestão da carteira da Classe (“Taxa de Gestão”) e custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira da Classe (“Taxa Máxima de Custódia”) serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I ao Regulamento.

A Classe está sujeita à Taxa Global de 1,20% a.a. (um inteiro e vinte centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe (“Taxa Global”), para pagamento da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa Máxima de Distribuição.

A Taxa Global, representa o somatório das Taxa de Administração e Taxa de Gestão e da taxa máxima de distribuição da Classe, quando aplicável, observado que a Taxa Máxima de Custódia e a taxa de escrituração, devida ao Escriturador, está incluída na Taxa de Administração, porém não inclui os valores referentes à auditoria das demonstrações financeiras da Classe, tampouco os valores correspondentes aos demais encargos da Classe, os quais serão debitados da Classe de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação.



A Taxa Global e a Taxa Global Máxima da Classe serão iguais. A Taxa Global Máxima representa o somatório da Taxa Global e das taxas de administração, gestão e/ou da taxa máxima de distribuição das classes/subclasses investidas, desconsiderando-se as taxas cobradas: (i) pelas classes/subclasses investidas cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; ou ainda, (ii) pelas classes/subclasses de fundos investidos, quando geridos por partes não relacionadas à Gestora.

Nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão, a Taxa de Performance e a Taxa Máxima de Distribuição poderão ser reajustadas durante o Prazo de Duração entre os Prestadores de Serviço Essenciais, desde que sem aumento para os Cotistas. As informações atualizadas sobre a divisão da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da Taxa de Performance e da Taxa Máxima de Distribuição entre os Prestadores de Serviço Essenciais constará na Plataforma de Transparência de Taxas, no endereço: [www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos](http://www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos).

Independentemente do percentual indicado no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) e o Escriturador fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Adicionalmente, a Administradora fará jus a uma taxa de implantação em parcela única, relativa à estruturação e implantação da Classe Única, no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a ser paga quando do início das atividades da Classe Única.

Será devido ao Escriturador uma remuneração extraordinária para cada evento de conversão das Cotas A em Cotas B (ou cotas de Subclasses Adicionais, caso aplicável, sendo paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente a cada Data de Conversão.

A Administradora pode estabelecer que as parcelas da taxa de administração global sejam pagas diretamente pela Classe e/ou Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração global.

A Taxa Global será calculada e provisionada diariamente e paga mensalmente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e será paga por esta Classe, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, observados os valores mínimos estabelecidos no anexo ao Regulamento.

A Taxa Global será calculada com base em um dos seguintes parâmetros: (i) o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas da Classe no mês anterior ao do pagamento da Taxa Global, 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 Investimentos Imobiliários - IFIX”; ou, nos demais casos, (ii) o valor contábil do patrimônio líquido da Classe.

O parâmetro indicado no subitem “(ii)” acima será adotado no cálculo da Taxa Global caso, a qualquer momento, as Cotas não integrem ou deixem de integrar índice 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.

Os valores mínimos serão atualizados anualmente, a partir do mês subsequente à data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA/IBGE, verificada nos 12 (doze) meses anteriores a cada data de atualização.

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

#### Taxa Máxima de Custódia e Controladoria

A título de taxa máxima de custódia e controladoria será devido o valor correspondente a 0% (zero por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido.

#### Taxa de Performance

A taxa de performance devida pelas Cotas A é aquela definida no respectivo Apêndice. Não será devida taxa de performance pelas Cotas B.

#### Taxa Máxima de Distribuição

Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável (“Taxa Máxima de Distribuição”). Sem prejuízo do disposto acima, referente à Taxa Máxima de Distribuição, em linha com o Ofício-Circular



nº 6/2024/CVM/SIN, no âmbito da operacionalização da Classe prestadores de serviço de distribuição de Cotas serão contratados e remunerados de forma contínua pela prestação de serviço relacionado ao mecanismo de distribuição por conta e ordem.

#### Taxas de Ingresso e Saída

A Classe não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

#### **Política de amortização e de distribuição de resultados**

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe e/ou subclasse de cotas, conforme os procedimentos previstos neste no Anexo I ao Regulamento.

Observadas as disposições dos respectivos Apêndices, semestralmente, a Classe distribuirá a seus Cotistas, independentemente de aprovação em Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, observada a possibilidade de distribuição até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observado que, em caso de alteração legislativa em relação à distribuição de rendimentos pelos FII, a Classe poderá passar a observar tais alterações.

Os rendimentos da Classe deverão ser distribuídos, até o último Dia Útil dos meses de julho e janeiro de cada ano.

Farão jus aos rendimentos da Classe, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

A Classe, sujeita à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos na distribuição dos rendimentos, em relação aos recursos recebidos pela Classe:

- (i) pagamento dos custos, despesas e encargos ordinários da Classe;
- (ii) distribuição de rendimentos das Cotas B até atingir o montante equivalente à totalidade dos rendimentos acumulados nas Cotas B, ainda que acumulados antes da conversão em Cotas B, conforme mencionado no Apêndice B do Regulamento;
- (iii) caso emitidas e conforme aplicável, distribuição de rendimentos das Subclasses Adicionais até atingir o montante equivalente à totalidade dos rendimentos acumulados nas cotas da referida Subclasse Adicional, observado que cada Subclasse Adicional será subordinada, para fins de recebimento dos rendimentos prioritários, às subclasses originadas de conversões já emitidas e existentes, conforme critério cronológico de anterioridade (de modo que subclasses constituídas posteriormente serão subordinadas às constituídas anteriormente); e
- (iv) os recursos remanescentes no caixa do Fundo (se houver), serão utilizados para distribuição de rendimentos das Cotas A.

Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente.

Para arcar com quaisquer encargos do Fundo, incluindo despesas extraordinárias, despesas ordinárias, bem como para arcar com amortizações e distribuições, a Gestora poderá formar uma reserva, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observada a possibilidade de distribuição, conforme indicação da Gestora, destes recursos, a título de rendimentos.

#### **Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas**

A assembleia especial de cotistas desta classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução CVM 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

- a) as demonstrações contábeis do Fundo, anualmente, observados os prazos regulatórios aplicáveis;
- b) a destituição ou a substituição de Prestador de Serviço Essencial, com ou sem Justa Causa (conforme abaixo definido);
- c) a emissão de novas Cotas, sem prejuízo do Capital Autorizado, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas e se este será aplicável para Subclasse A e/ou para Subclasse B, sem prejuízo do disposto no art. 48, §2º, inciso VII da parte geral da Resolução CVM 175;



- d) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;
- e) a alteração do Regulamento, inclusive para alteração do prazo de duração das subclasses, ressalvado o disposto no artigo 52 da parte geral da Resolução CVM 175;
- f) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- g) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
- i) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, a ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- j) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da legislação e regulamentação aplicável; e
- k) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa Global e ou Taxa de Performance.

Compete à Administradora convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos: (a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e (b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no Capítulo 11.

A convocação referida acima ou dos representantes de cotistas será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Anexo I ao Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial (“Maioria Simples”).

Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às matérias elencadas nos subitens (b), (d), (e), (h), (j), e (k) acima.

Qualquer alteração na prioridade de recebimento de rendimentos das Cotas B e/ou nos Rendimentos Prioritários Cotas B deve ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia de Cotistas e que representem, no mínimo, a 25% (vinte e cinco por cento), respectivamente, das Cotas A, das Cotas B, caso emitidas, e das cotas das Subclasses Adicionais, caso emitidas. Para fins de esclarecimento, caso não existam Cotas B ou cotas das Subclasses Adicionais emitidas no momento de uma determinada Assembleia de Cotistas, a deliberação aqui prevista será aprovada considerando a maioria dos presentes que representem, no mínimo, a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas A.

#### **Política de Voto**

A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://valorainvest.com.br/>



## Perfil da Administradora

A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, controlada integral do BANCO BTG PACTUAL S.A., é a empresa do grupo econômico dedicada à prestação de serviços de administração fiduciária e controladoria de ativos para terceiros. A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, atualmente, administra aproximadamente R\$ 1.087.704.000.000,00 (um trilhão, oitenta e sete bilhões e setecentos e quatro milhões de reais) (ANBIMA, outubro/2025), incluindo fundos de investimento multimercado, fundos de investimento em ações, fundos de renda fixa, fundos imobiliários, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos de investimento em participações.

## Perfil da Gestora

A Valora é uma gestora de recursos independente especializada em crédito privado, imobiliário, agro, infra e private equity, conta com um time com reconhecida experiência no mercado e tem por objetivo proporcionar investimentos com resultados consistentes, risco/retorno controlado e disciplina de monitoramento.

Foi criada em 2005 e possuía, em setembro de 2025, mais de R\$23 bilhões de ativos sob gestão distribuídos em mais de noventa fundos, tendo um DNA que condensa experiências empresariais e financeiras, oferecendo produtos que dão ênfase a investimentos de longo prazo, buscando retornos consistentes e a criação de valor para seus clientes. Seus sócios e executivos têm ampla experiência nos setores imobiliário, financeiro, infraestrutura e agronegócio, possuindo capital proprietário investido em todas as estratégias.

## Regras de Tributação do Fundo

*A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. Alguns titulares de Cotas A do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.*

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto 6.306”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

### Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

#### A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas A, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento, ficando sujeita à alíquota de 0% após 30 (trinta) dias. As operações do mercado de renda variável ficam sujeitas à alíquota zero.

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

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

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.



## B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas A do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

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

## C) IR

O IR devido pelos cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas A do Fundo, e a distribuição de lucros por Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

### (i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas A, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução RFB 1.585”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas A e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.



(ii) Cotistas residentes no exterior.

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos cotistas Residentes no Brasil

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas A, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas A em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida (“JTF”), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas A do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item “Destinação de Recursos” acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.



### C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas A do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

**A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.**



VALORA  
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# VALORA

## INVESTIMENTOS



### ANEXOS

|                  |                                                                         |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>ANEXO I</b>   | INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA |
| <b>ANEXO II</b>  | ESTUDO DE VIABILIDADE                                                   |
| <b>ANEXO III</b> | INFORME ANUAL DO FUNDO                                                  |
| <b>ANEXO IV</b>  | PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSE                                     |
| <b>ANEXO V</b>   | MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO                                            |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# VALORA

## INVESTIMENTOS



### ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO VALORA CRI CDI D-180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento de Constituição"), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador") e a **VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 9.620, de 28 de novembro de 2007, ou a sua sucessora a qualquer título, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, sala 32, Bloco 2, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 07.559.989/0001-17 ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"), resolvem, conjuntamente:

- a) constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), que se denominará **VALORA CRI CDI D-180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), com classe única de cotas ("Classe"), organizada sob a forma de condomínio fechado, subdividida em 2 (duas) subclasses de cotas, sendo (i) as cotas de subclasse "A", cujos termos e condições estão descritas no Apêndice A do Regulamento ("Cotas A" e "Subclasse A", respectivamente) e (ii) as cotas de subclasse "B", as quais serão emitidas exclusivamente como resultado da Manifestação de Conversão (conforme definido no Regulamento), cujos termos e condições estão descritas no Apêndice B do Regulamento ("Cotas B" e "Subclasse B" e, quando em conjunto com a Subclasse A, "Subclasses", respectivamente), nos termos do regulamento constante do Apêndice A deste Instrumento de Constituição ("Regulamento");
- b) determinar que a Classe será destinada a investidores qualificados, conforme definidos na regulamentação aplicável, observado que o público-alvo de cada subclasse é definido nos Apêndices respectivos;
- c) desempenhar as funções de prestadores de serviços essenciais, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora de recursos, respectivamente, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175 e no Regulamento;
- d) aprovar o Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do Apêndice A deste Instrumento de Constituição, em atenção ao disposto no art. 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe, bem como os apêndices que disciplinam as regras aplicáveis à Subclasse A e Subclasse B;

- e) submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelas disposições da Resolução CVM 175 aplicáveis ao Fundo e à Classe;
- f) aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas (“Emissão”), todas nominativas, escriturais, da Classe, para distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação e sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente) de, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de Cotas A (“Cotas”), totalizando R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”), a ser realizada no Brasil, as quais serão distribuídas pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido), com as características abaixo:

(a) **Preço de Emissão:** O preço de emissão de cada Cota A será equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Emissão”) e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento (“Anúncio de Encerramento da Oferta”). Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas A subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 2,93 (dois reais e noventa e três centavos) por Cota (“Custo Unitário de Distribuição”). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas A efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição;

(b) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas A (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o montante mínimo de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas A (“Montante Mínimo de Cotas A”);

(c) **Opção de Lote Adicional:** O Fundo, em conjunto com a Gestora e a Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder, poderão optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Cotas A (“Cotas do Lote Adicional”), equivalente a até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 3.750.000 (três milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas, equivalente a até R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais);

(d) **Público-alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a investidores qualificados, nos termos do Art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Qualificados”);

(e) **Investimento Mínimo por Investidor:** A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Investimento”);

Mínimo por Investidor”), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido caso ocorra a Distribuição Parcial, e o Investidor tenha condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor;

**(f) Forma de Integralização:** A integralização de cada uma das Cotas A será realizada em moeda corrente nacional, à vista, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas A fracionadas;

**(g) Período de Distribuição:** A subscrição das Cotas A objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”); e

**(h) Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

**g)** aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas e/ou serviços para prestarem serviços em favor do Fundo e/ou da Classe:

**(a) Auditor Independente,** a ser contratado pela Administradora, em nome da Classe, para prestar serviços de auditoria independente, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;

**(b) Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S.A.,** instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003;

**(c) Escriturador: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,** instituição com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006

**(d) Distribuidor: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, a ser contratada para prestar serviços de distribuição de cotas, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade.



Os Prestadores de Serviços Essenciais declaram, por meio do presente Instrumento de Constituição, que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

O presente Instrumento de Constituição e o Regulamento estão dispensados de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Rio de Janeiro, 23 de abril de 2026.

DocuSigned by

Carolina Cury

Assinado por: CAROLINA RIBEIRO DE OLIVEIRA MACHADO CURY/00264801741  
CPF: 00264801741  
Data/Hora da Assinatura: 23/04/2026 | 14:20:50 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Emissor: AC VALIO RFB v5  
EDRES/186525432

DocuSigned by

Reinaldo Garcia Adão

Assinado por: REINALDO GARCIA ADÃO/08295228700  
CPF: 08295228700  
Data/Hora da Assinatura: 23/04/2026 | 14:24:47 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
Emissor: AC VALIO RFB v5  
EDRES/186525432

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

Carolina CuryAdministradoraReinaldo Garcia Adão

DocuSigned by

Victor Lima

Assinado por: VICTOR SALVEIRA LIMA/08955008070  
CPF: 08955008070  
Data/Hora da Assinatura: 23/04/2026 | 14:32:03 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: Votorantim  
C: BR  
Emissor: AC Certsign RFB G5

DocuSigned by

Misak Pessoa Neto

Assinado por: MISAK PESSOA NETO/17120857860  
CPF: 17120857860  
Data/Hora da Assinatura: 23/04/2026 | 16:05:15 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital  
C: BR  
Emissor: AC Certsign RFB G5

VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.

Victor LimaGestoraMisak Pessoa Neto



ANEXO A

REGULAMENTO DO VALORA CRI CDI D-180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 – FUNDO

1.1 VALORA CRI CDI D-180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“FUNDO”), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “Resolução CVM 175” e “CVM”).

CAPÍTULO 2 – CONDIÇÕES GERAIS

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Classe de Cotas                  | Classe única.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Prazo de Duração                 | 10 (dez) anos, prorrogável por iguais períodos, a exclusivo critério do GESTOR, observado o disposto nos Apêndices, em relação às respectivas subclasses.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ADMINISTRADOR                    | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“ADMINISTRADOR”), responsável pela administração fiduciária.                                                                                                                                                                                                              |
| GESTOR                           | VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 9.620, de 28 de novembro de 2007, ou a sua sucessora a qualquer título, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, sala 32, Bloco 2, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 07.559.989/0001-17 (“GESTOR” ou “Prestador de Serviço Essencial” e, quando referido conjuntamente com o ADMINISTRADOR, os “Prestadores de Serviços Essenciais”). |
| Foro Aplicável                   | Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Encerramento do Exercício Social | 31 de dezembro de cada ano.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

2.1 Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto, e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cotas (respectivamente, “Regulamento”, “Parte Geral”, “Anexos” e “Apêndices”).

| Denominação da Classe                                                                            | Anexo   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI CDI D-180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA | Anexo I |

| ("Classe") |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.2        | O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.                                                                                                                                                                                                                 |
| 2.3        | O Apêndice de cada Subclasse de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo; e (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa Global e Taxa de Performance, conforme aplicável.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2.4        | Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no decorrer do documento; (ii) referências a artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e (iv) "Dia Útil" significa qualquer dia, exceto aqueles sem expediente na B3 e, caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição acima, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte. |

CAPÍTULO 3 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

- 3.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do FUNDO respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do FUNDO ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.
- 3.1.1 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração do FUNDO, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) distribuição primária de cotas; (b) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (c) escrituração das cotas; (d) auditoria independente; (e) custódia; (f) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (g) consultoria de investimentos ou consultoria especializada; e, eventualmente, (h) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.
- 3.1.2 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (d) formador de mercado de classe fechada; (e) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (f) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.
- 3.1.3 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o FUNDO e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

- 3.2** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas (“**Cotistas**”), em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.
- 3.2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o FUNDO venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.
- 3.3** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o FUNDO ou a CVM.
- 3.4** Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

#### **CAPÍTULO 4 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO**

- 4.1** O FUNDO terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução CVM 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

#### **CAPÍTULO 5 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

- 5.1** A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.
- 5.1.1** A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao ADMINISTRADOR e/ou escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.
- 5.1.2** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.
- 5.1.3** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 5.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 5.1.5** A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.
- 5.1.6** Sem prejuízo do disposto no Anexo da Classe, as deliberações da assembleia de cotistas relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo; e (iii) alteração do Regulamento, serão tomadas pelo voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas.



- 5.1.7** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 5.2** As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos cotistas.
- 5.3** Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução CVM 175.
- 5.4** Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas neste CAPÍTULO 5 – quanto à assembleia geral de cotistas.

**CAPÍTULO 6 – TRIBUTAÇÃO**

- 6.1** O disposto neste CAPÍTULO 6 – foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao FUNDO, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.
- 6.2** Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

| Tributação aplicável às operações da carteira: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):          | <p>Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FUNDO não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Para os investimentos realizados pelo FUNDO em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.</p> <p>Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).</p> <p>O IRF pago pela carteira do FUNDO poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.</p> <p>Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado,</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas. |
| Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                      |
| I. IRF:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                      |
| Cotistas Residentes no Brasil:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                      |
| <p>Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo FUNDO a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).</p> <p>O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“<u>IRPJ</u>”) para os investidores pessoa jurídica.</p> <p>Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.</p> <p>O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.</p> <p>O FUNDO terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.</p> <p>Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.</p> |                                                                                                                                                                                                      |
| Cotistas Não-Residentes (INR):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                      |
| <p>Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.</p> <p>Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 (“<u>JTE</u>”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                      |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).</p> <p>Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo FUNDO aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Cobrança do IRF:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>II. IOF:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>IOF/TVM:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.</p> <p>Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.</p> |
| <b>IOF/Câmbio:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo FUNDO relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



\* \* \*

|  |                                                                                      |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  | tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento). |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------|

**CAPÍTULO 7 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA**

**7.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

**7.2** O ADMINISTRADOR mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

SAC: 0800 772 2827

Ouvidoria: 0800 722 0048



Anexo I ao Regulamento  
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI D-180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do FUNDO estão descritas abaixo:

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Subclasses            | A Classe será inicialmente composta por 2 (duas) subclasses: (i) a subclasse “A”, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A deste Anexo; e (ii) a subclasse “B”, as quais serão emitidas exclusivamente como resultado da Manifestação de Conversão (conforme abaixo definido), cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B deste Anexo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Tipo de Condomínio    | Fechado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Prazo de Duração      | 10 (dez) anos, prorrogável por iguais períodos, a exclusivo critério do GESTOR, observado o disposto nos Apêndices, em relação às respectivas subclasses (“ <u>Prazo de Duração do Fundo</u> ”).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Classificação ANBIMA  | Mandato: “Papel”.<br>Subclassificação: “Híbrido”.<br>Tipo de gestão: “Ativa”.<br>Segmento: Multicategoria.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Objetivo              | A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação em Ativos-Alvo, conforme abaixo definidos, a critério do GESTOR, e independentemente de deliberação em Assembleia de Cotistas, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e o ADMINISTRADOR e/ou GESTOR e suas partes relacionadas, nos termos da regulamentação aplicável.<br><br>Adicionalmente, a classe poderá investir em Ativos de Liquidez, conforme disposto na Política de Investimentos da Classe definida no Capítulo 3 abaixo<br><br>O objetivo da Classe não representa, sob qualquer hipótese, garantia da Classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira. |
| Público-Alvo          | Investidores qualificados, nos termos do Art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Qualificados”).<br><br>Os Investidores Qualificados serão representados por distribuidor atuando por conta e ordem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Custódia e Tesouraria | <b>Banco BTG Pactual S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (“ <b>CUSTODIANTE</b> ”).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



Anexo I ao Regulamento  
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Escrituração                                       | <b>BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários</b> , instituição com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 (“ <b>ESCRITURADOR</b> ”).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Emissão e Regime de Distribuição de Cotas          | O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas, conforme disposições do Capítulo 5.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Capital Autorizado                                 | Caso o GESTOR entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas da Subclasse A, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) do Capital Autorizado (conforme definido abaixo), sendo assegurado aos Cotistas da subclasse que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção da quantidade de Cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas, observado o disposto no presente Anexo. Para fins de esclarecimento, os titulares das Cotas B (ou cotas de Subclasses Adicionais, caso aplicável) não terão direito de preferência nas novas emissões de Cotas A.                                                               |
| Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas | Aos Cotistas da subclasse que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção da quantidade de Cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas, o disposto no presente Anexo e respectivos Apêndices. Para fins de esclarecimento, em caso de existência de subclasses, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas da subclasse objeto da emissão será assegurado somente aos Cotistas da mesma subclasse, conforme aplicável, salvo se acordado de forma distinta na referida Assembleia Especial de Cotistas.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Negociação                                         | As cotas poderão ser admitidas para (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“ <b>B3</b> ” e “ <b>Balcão B3</b> ”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado do Balcão B3, ambos administrados e operacionalizados pela B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“ <b>Resolução CVM 160</b> ”), bem como as disposições específicas dos Apêndices das Subclasses. Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo. |
| Feriados                                           | Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não possui cota, não recebe aplicações e nem realiza resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais a classe de cotas possui cota, recebe aplicações e realiza resgates e amortizações.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Integralização das Cotas                           | A integralização, o resgate e a amortização de cotas poderão ser realizados em moeda corrente nacional.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | A integralização de cotas por meio da entrega de bens e direitos depende da aprovação da assembleia especial de cotistas do valor atribuído ao bem ou direito, ficando dispensada a elaboração de laudo de avaliação, e sendo certo que a integralização em bens e direitos será realizada fora do ambiente da B3. A integralização das cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de subscrição. |
| Adoção de Política de Voto | O GESTOR, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

- 2.1
- Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido.
- 2.2
- Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:
- (i)

qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas da Classe;

(ii)

inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;

(iii)

pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe; e

(iv)

condenação da Classe de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.
- 2.3
- Caso o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido da Classe está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas ou da declaração judicial de insolvência da classe de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.
- 2.4
- Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo ADMINISTRADOR na hipótese de patrimônio líquido negativo da classe de cotas.

CAPÍTULO 3 – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

- 3.1
- A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação em empreendimentos imobiliários localizados no território brasileiro, a critério do ADMINISTRADOR, conforme orientação do GESTOR, e independentemente de deliberação em Assembleia de Cotistas, mediante aquisição de **(a)** certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado (“CRI”); **(b)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”) não listados no mercado de bolsa; **(c)** letras hipotecárias (“LH”); **(d)** letras de crédito imobiliário (“LCI”); **(e)** letras imobiliárias garantidas (“LIG”); **(f)** debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários não listados em bolsa, desde que os emissores sejam registrados na CVM e suas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e **(g)** outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, desde que não negociado em bolsa (em conjunto “Ativos-Alvo”).

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 3.2** Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.
- 3.3** É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinadas a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo ADMINISTRADOR.
- 3.4** Sem prejuízo do disposto acima, a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR ou empresa a eles ligada, desde que observada a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos do Anexo Normativo III e da regulamentação aplicável.
- 3.5** A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo deverá ser aplicada em (i) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil; (ii) cotas de fundos de investimento, desde que não negociados em bolsa, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Resolução CVM 175 e com liquidez diária; e/ou (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária ("Ativos de Liquidez").
- 3.6** A Classe poderá realizar operações com derivativos, desde que tais operações sejam realizadas para fins de proteção patrimonial, observado o disposto na regulamentação aplicável.
- 3.7** As formalidades e demais condições descritas nos itens acima deverão ser observadas pelo GESTOR no momento de aquisição de cada Ativo-Alvo.
- 3.8** Os recursos da Classe serão aplicados, sob a gestão do GESTOR, segundo a política de investimento definida neste Regulamento de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. A Classe tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos-Alvo que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos-Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.
- 3.9** A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas da Classe para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, caso aplicável, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175. Caso, após o período previsto acima, o GESTOR não tenha realizado o enquadramento da carteira do Fundo e da Classe à política de investimento descrita neste Capítulo, o GESTOR deverá comunicar o ADMINISTRADOR para que este convoque uma Assembleia de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira da Classe à política de investimento.
- 3.10** Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos deste Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão ao GESTOR, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos-Alvo e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à política de investimentos estabelecida por meio deste Regulamento.

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 3.11** O objeto e a Política de Investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.
- 3.12** A classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

## CAPÍTULO 4 – CARACTERÍSTICAS E CONDIÇÕES DAS COTAS

- 4.1** As cotas da classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.
- 4.1.1** A cada cota corresponderá um voto nas assembleias da classe.
- 4.1.2** O titular de cotas da classe:
- (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio da classe;
  - (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio da classe ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de integralização das cotas que subscrever; e
  - (c) deverá exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

## CAPÍTULO 5 – DAS EMISSÕES DE COTAS

- 5.1** A Classe será inicialmente composta por 2 (duas) subclasses: (i) a subclasse “A” (“Subclasse A”), composta por cotas da Subclasse A (“Cotas A”), cujos termos e condições se encontram descritos no Apêndice A deste Regulamento; e (ii) a subclasse “B” (“Subclasse B”), composta por cotas da Subclasse B (“Cotas B”), as quais serão emitidas exclusivamente em decorrência de Manifestação de Conversão (conforme abaixo definido), cujos termos e condições se encontram descritos no Apêndice B deste Regulamento.
- 5.1.1** Caso seja operacionalmente necessário para a viabilizar o mecanismo de conversão de Cotas A, conforme descrito no item 5.4. e seguintes abaixo, a Classe poderá constituir novas subclasses, sem a necessidade de deliberação em Assembleia de Cotistas, observado que: (a) cada nova subclasse será subordinada, para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate, às subclasses originadas de conversões já emitidas e existentes, conforme critério cronológico de anterioridade (de modo que subclasses constituídas posteriormente serão subordinadas às constituídas anteriormente); e (b) as demais características de cada nova subclasse serão idênticas às Cotas B, da Subclasse B, conforme descritas no Apêndice B (“Subclasses Adicionais”), aplicando-se às cotas das Subclasses Adicionais todas as disposições deste Regulamento aplicáveis às Cotas B.
- 5.2** A Classe iniciará suas operações tão logo seja atingido o patrimônio mínimo inicial de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas A, com valor unitário de emissão de R\$100,00 (cem reais), considerando o montante subscrito no âmbito da Primeira Emissão (conforme abaixo definida).
- 5.3** As Cotas A da primeira emissão serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução da CVM 160, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por instituição contratada pelo GESTOR em nome da Classe (“**Primeira Emissão**”).

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

#### Conversibilidade das Cotas A em Cotas B

- 5.4** A critério do GESTOR, um percentual de até 20% (vinte por cento) do volume total de Cotas A subscritas e integralizadas na Classe será admitido para conversão em Cotas B (ou cotas de Subclasses Adicionais, caso aplicável, nos termos do item 5.1.1 acima), em 2 (duas) oportunidades dentro do exercício social. A convocação dos Cotistas para manifestação quanto à opção de conversão, será realizada por meio da divulgação de fato relevante até o último dia útil dos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo a primeira convocação realizada até o último dia útil de janeiro de 2027 ("Data de Convocação para Manifestação de Conversão").
- 5.5** As Cotas A, desde que devidamente integralizadas, poderão ser convertidas em Cotas B (ou cotas de Subclasses Adicionais, conforme aplicável, nos termos do item 5.1.1 acima), independentemente de deliberação e/ou ratificação em Assembleia Geral de Cotistas, a exclusivo critério dos respectivos Cotistas que optarem pela conversão, observados os termos e condições previstos neste Regulamento. O direito de conversão aqui previsto não se aplicará a eventuais recibos de Cotas A, emitidos no âmbito de novas emissões, enquanto tais recibos não forem efetivamente convertidos em Cotas A, ocasião em que passarão a conferir aos seus titulares os mesmos direitos atribuídos às demais Cotas A do Fundo.
- 5.6** Em cada Data de Convocação para Manifestação de Conversão, o Administrador, conforme orientação do GESTOR, disponibilizará aos Cotistas fato relevante nos termos do qual, no mínimo, (i) comunicará sobre a possibilidade da conversão; (ii) indicará o volume máximo total de Cotas A que poderá ser convertido, definido a critério do GESTOR ("**Percentual Global de Conversão**"), limitado a até 20% (vinte por cento) do volume total das Cotas A subscritas e integralizadas na Classe na respectiva data-base indicada no fato relevante; (iii) informará sobre os procedimentos operacionais aplicáveis aos Cotistas; e (iv) solicitará que os Cotistas manifestem em um prazo mínimo 15 (quinze) dias corridos, a critério do GESTOR, contados da divulgação de tal fato relevante se desejam converter as respectivas Cotas A em Cotas B (ou cotas de Subclasses Adicionais, caso aplicável, nos termos do item 5.1.1 acima), junto ao seu respectivo agente de custódia ou distribuidor por conta e ordem, conforme aplicável ("**Manifestação de Conversão**"). Conforme o caso, os Cotistas poderão ser solicitados a informar o seu preço médio de aquisição das Subclasses A, bem como outras informações adicionais que sejam necessárias para a efetivação da conversão de suas Cotas.
- 5.7** Na Manifestação de Conversão, cada Cotista deverá declarar sua intenção de converter Cotas A de sua titularidade em Cotas B, indicando a quantidade de Cotas A detidas pelo respectivo Cotista que serão objeto de conversão, sem prejuízo de eventual atendimento parcial decorrente do rateio previsto no item 5.8 abaixo.
- 5.8** Caso o total de Cotas A objeto de Manifestação de Conversão pelos titulares de Cotas A, seja inferior ao Percentual Global de Conversão, todas as Manifestações de Conversão serão integralmente atendidas. Entretanto, caso o total de Cotas A objeto de Manifestação de Conversão exceda o Percentual Global de Conversão, a conversão será realizada mediante rateio igualitário entre os Cotistas que tenham apresentado Manifestação de Conversão, por meio de alocação sucessiva e em rodadas, atribuindo-se a cada Cotista, em cada rodada, quantidade idêntica de Cotas A objeto de Manifestação de Conversão, até que seja atingida a quantidade total indicada na Manifestação de Conversão ou o Percentual Global de Conversão. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, a Manifestação de Conversão poderá ser atendida parcialmente em relação à quantidade de Cotas A detidas pelo respectivo titular, sendo que não há qualquer garantia de que os titulares terão a totalidade de suas Cotas A convertidas em Cotas B (ou cotas de Subclasses Adicionais, caso aplicável) em uma determinada Data de Conversão (conforme abaixo definido).

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 5.9** As Cotas A que não sejam convertidas em Cotas B (ou cotas de Subclasses Adicionais, caso aplicável) em qualquer Data de Conversão poderão ser objeto de nova Manifestação de Conversão futura, a critério do respectivo Cotista.
- 5.10** Será considerada como data de conversão o dia em que forem concluídos todos os procedimentos operacionais aplicáveis, pelo Administrador, para a conversão de Cotas A em Cotas B (ou cotas de Subclasses Adicionais, caso aplicável), após o término do prazo para envio da Manifestação de Conversão ("**Data de Conversão**"). O ADMINISTRADOR trabalhará em melhores esforços para que a Data de Conversão aconteça em até 15 (quinze) dias úteis após o término do prazo para envio da Manifestação de Conversão, no entanto, esse prazo não é garantido e pode variar dependendo dos procedimentos operacionais aplicáveis. Tempestivamente, antes de cada Data de Conversão, o ADMINISTRADOR e o GESTOR deverão formalizar por meio de ato conjunto, a quantidade de Cotas B emitidas, bem como o cronograma de amortização, respeitado o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Convocação para Manifestação de Conversão.
- 5.11** Caso ocorra algum evento extraordinário de natureza política, econômica ou financeira, tornando desaconselhável, a critério do GESTOR, a conversão das Cotas A ou a amortização das Cotas B (ou das Subclasses Adicionais, conforme aplicável) ("**Evento Extraordinário**"), o GESTOR poderá cancelar o processo de conversão, independente do estágio em que se encontre, e/ou postergar o cronograma de amortização das Cotas B (ou das Subclasses Adicionais, conforme aplicável) já emitidas, observado o disposto nos itens 5.11.1 e seguintes abaixo, retomando-se tais processos tão logo sejam restabelecidas condições de mercado e operacionais que viabilizem sua implementação.
- 5.11.1** Caso ocorra um Evento Extraordinário, o GESTOR deverá comunicar tão logo possível o Administrador, para que este, conforme orientação do GESTOR, disponibilize fato relevante, que deverá informar sobre (i) o Evento Extraordinário, devidamente justificado pelo GESTOR, e (ii) o cancelamento do processo de conversão e/ou a postergação do cronograma de amortização das Cotas B (ou das Subclasses Adicionais, conforme aplicável) já emitidas ("**Fato Relevante Evento Extraordinário**").
- 5.11.2** O Fato Relevante Evento Extraordinário deverá ser divulgado até a Data de Conversão (exclusive), ou antes da amortização das Cotas B (ou das Subclasses Adicionais, conforme aplicável) já emitidas e prevista no cronograma de amortização estabelecido no item 5.10 (ou das Subclasses Adicionais, conforme aplicável).
- 5.11.3** O cancelamento do processo de conversão e/ou a postergação do cronograma de amortização das Cotas B (ou das Subclasses Adicionais, conforme aplicável) já emitidas, a critério do GESTOR, em razão da ocorrência de um Evento Extraordinário deverá observar os procedimentos previstos acima e sua ocorrência é limitada a 2 (duas) vezes consecutivas ("**Limite Evento Extraordinário**").
- 5.11.4** A divulgação do Fato Relevante Evento Extraordinário será computada 1 (uma) única vez para fins do Limite Evento Extraordinário, ainda que o referido fato relevante determine, cumulativamente, o cancelamento do processo de conversão e a alteração do cronograma de amortização das Cotas B (ou das Subclasses Adicionais, conforme aplicável).
- 5.11.5** Caso seja retomada a amortização das Cotas B (ou das Subclasses Adicionais, conforme aplicável), inclusive mediante restabelecimento do cronograma de amortização previsto no item 5.10 (ainda que com ajustes), a contagem do Limite Evento Extraordinário será automaticamente zerada, iniciando-se nova contagem de eventos consecutivos a partir de eventual Fato Relevante Evento Extraordinário subsequente.

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 5.11.6** Caso atingido o Limite Evento Extraordinário e, a critério do GESTOR e conforme devidamente justificado por este, ocorra um novo Evento Extraordinário, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para deliberar pela liquidação do Fundo, observados os procedimentos previstos neste Regulamento.
- 5.12** O valor das Cotas B resultantes da conversão das Cotas A será correspondente ao valor patrimonial das respectivas Cotas A na correspondente Data de Conversão ("**Valor de Conversão**"), observado que, a partir da Data de Conversão, as Cotas B passarão a fazer jus aos Rendimentos Prioritários Cotas B, bem como se diferenciarão das Cotas A no que se refere às datas de amortização e pagamento de rendimentos, conforme previsto no Apêndice B.
- 5.13** O procedimento de rateio será coordenado pelo ADMINISTRADOR e pelo ESCRITURADOR até a Data de Conversão e exclusivamente com base nas Manifestações de Conversão, dispensada qualquer manifestação adicional pelos Cotistas para fins do rateio.
- 5.14** O Administrador se compromete a obter junto à B3 e encaminhar ao GESTOR todas as informações necessárias para que o rateio descrito acima seja devidamente operacionalizado pelo GESTOR.
- 5.15** Caso o Cotista não envie sua Manifestação de Conversão, optando por não converter suas Cotas A em um determinado período de manifestação, tal decisão não deverá ser interpretada como uma renúncia ao direito do respectivo Cotista de convertê-las posteriormente em outros períodos para Manifestação de Conversão.
- 5.16** Caso o GESTOR entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas da Subclasse A, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("**Capital Autorizado**"), sendo assegurado aos Cotistas da subclasse que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção da quantidade de Cotas que possuem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas, observados os itens abaixo. Em caso de existência de subclasses, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas da subclasse objeto da emissão será assegurado somente aos Cotistas da mesma subclasse, conforme aplicável, salvo se acordado de forma distinta na referida Assembleia Especial de Cotistas. Para fins de esclarecimento, os titulares das Cotas B (ou cotas de Subclasses Adicionais, caso aplicável) não terão direito de preferência nas novas emissões de Cotas da Subclasse A.
- 5.17** Tendo em vista que as Cotas B (ou cotas de Subclasses Adicionais, caso aplicável) serão originadas por meio da conversão das Cotas A, se for o caso, nos termos previstos neste Regulamento, a emissão não dependerá de Assembleia de Cotistas, bem como (i) não deverá ser considerada para fins do montante do Capital Autorizado; e (ii) não será objeto de direito de preferência pelos Cotistas, tendo em vista sua natureza de conversão interna entre subclasses.
- 5.18** Na hipótese de emissão de novas Cotas nos termos do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta será definido pelo GESTOR (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do GESTOR, conforme o caso), tendo por base: (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, e/ou, ainda, (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas.
- 5.19** Sem prejuízo do Capital Autorizado e adicionalmente a este, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, por meio de Assembleia de Cotistas

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

convocada para esse fim, bem como sobre os respectivos termos e condições da emissão, incluindo, sem limitação, a possibilidade de exercício do direito de preferência (a critério do GESTOR), a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição. Nestes casos o preço de emissão deverá ser fixado na Assembleia de Cotistas, conforme recomendação do GESTOR.

- 5.20** A Assembleia de Cotistas ou o instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas das subclasses, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto neste Anexo I e na legislação aplicável.
- 5.21** No caso de novas emissões de Cotas do Fundo, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se o prazo mínimo, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do Escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão, o qual poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros, caso assim definido no ato de aprovação da nova emissão e permitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, observando-se ainda eventuais procedimentos ou restrições operacionais da B3 e do Escriturador. Caberá à deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas ou ao Administrador, conforme orientação do GESTOR, por meio do respectivo instrumento de deliberação, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, a definição da data base que os Cotistas que terão direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. Em caso de existência de subclasses, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas da subclasse objeto da emissão será assegurado somente aos Cotistas da mesma subclasse, conforme aplicável, salvo se acordado de forma distinta na referida Assembleia Especial de Cotistas.
- 5.22** Todas as Cotas de uma mesma subclasse garantem aos seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do GESTOR, desde que operacionalmente viável e observados os prazos e procedimentos da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas da respectiva subclasse já devidamente inscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.
- 5.23** Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou loteador do solo, sem prejuízo das consequências tributárias descritas nas condições gerais aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, exceto pelos eventuais limites mínimos ou máximos por investidor que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

## CAPÍTULO 6 – RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

- 6.1** Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe e/ou subclasse de cotas, conforme os procedimentos previstos neste Anexo I.
- 6.2** Sem prejuízo do quanto disposto no Capítulo 5 acima acerca do mecanismo de Conversão, poderão ser realizadas amortizações parciais e/ou integrais extraordinárias das Cotas a qualquer momento no decorrer do Prazo de Duração, mediante solicitação do Gestor ao Administrador, desde que realizadas de forma *pro rata* para todos os Cotistas de uma mesma Subclasse, observadas ainda as regras específicas para amortização e liquidação das Cotas A e das Cotas B, previstas neste Regulamento.

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 6.3** Caso a classe efetue amortização de capital, o ADMINISTRADOR poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas, para o tratamento tributário aplicável.
- 6.4** No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.
- 6.4.1** Na hipótese de liquidação da classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da classe.
- 6.4.2** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.
- 6.4.3** Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

## CAPÍTULO 7 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

- 7.1** Observadas as disposições dos respectivos Apêndices, semestralmente, a Classe distribuirá a seus Cotistas, independentemente de aprovação em Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, observada a possibilidade de distribuição até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observado que, em caso de alteração legislativa em relação à distribuição de rendimentos pelos FII, a Classe poderá passar a observar tais alterações.
- 7.2** Os rendimentos da Classe deverão ser distribuídos, até o último Dia Útil dos meses de julho e janeiro de cada ano.
- 7.3** Farão jus aos rendimentos da Classe, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.
- 7.4** A Classe, sujeita à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos na distribuição dos rendimentos, em relação aos recursos recebidos pela Classe:
- (i) pagamento dos custos, despesas e encargos ordinários da Classe;
  - (ii) distribuição de rendimentos das Cotas B até atingir o montante equivalente à totalidade dos rendimentos acumulados nas Cotas B, ainda que acumulados antes da conversão em Cotas B, conforme mencionado no Apêndice B deste Regulamento;
  - (iii) caso emitidas e conforme aplicável, distribuição de rendimentos das Subclasses Adicionais até atingir o montante equivalente à totalidade dos rendimentos acumulados nas cotas da referida Subclasse Adicional, observado que cada Subclasse Adicional será subordinada, para fins de recebimento dos rendimentos prioritários, às subclasses originadas de conversões já emitidas e existentes, conforme critério cronológico de anterioridade (de modo que subclasses constituídas posteriormente serão subordinadas às constituídas anteriormente); e

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(iv) os recursos remanescentes no caixa do Fundo (se houver), serão utilizados para distribuição de rendimentos das Cotas A.

- 7.5** Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente.
- 7.6** Para arcar com quaisquer encargos do Fundo, incluindo despesas extraordinárias, despesas ordinárias, bem como para arcar com amortizações e distribuições, o GESTOR poderá formar uma reserva, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observada a possibilidade de distribuição, conforme indicação do GESTOR, destes recursos, a título de rendimentos.
- 7.7** A Classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

## CAPÍTULO 8 – DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

### Administração

- 8.1** A classe será administrada pelo ADMINISTRADOR. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o ADMINISTRADOR tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao GESTOR
- 8.2** O ADMINISTRADOR deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.
- 8.3** O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo
- 8.4** O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para:
- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, sem prejuízo dos poderes atribuídos ao GESTOR;
  - (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
  - (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
  - (iv) representar a Classe em juízo e fora dele;
  - (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas em conjunto com o GESTOR, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas (conforme definido abaixo), observado o Capital Autorizado, os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (vii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93");
- (viii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e
  - (b) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, quando for o caso;
- (ix) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (x) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
- (xi) fiscalizar o andamento dos ativos imóveis integrantes do patrimônio da Classe; e
- (xii) monitorar o limite de concentração por ativo investido pela Classe.

**8.5** Os poderes constantes do item 8.4 são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas da classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

**8.6** O ADMINISTRADOR deve contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, ou poderá prestar diretamente (desde que esteja devidamente habilitada), os serviços de:

- (i) custódia de ativos financeiros;
- (ii) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, exceto quando tais serviços forem executados pelo ADMINISTRADOR;
- (iii) escrituração das Cotas, exceto quando tal serviço for executado pelo ADMINISTRADOR; e
- (iv) auditoria independente, nos termos do artigo 69 da parte geral da Resolução CVM 175.

**8.6.1** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da classe compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da classe.

**Anexo I ao Regulamento****CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**8.6.2** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

**Obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR**

**8.7** Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR;

- (i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (iii) adquirir os imóveis que eventualmente poderão integrar o patrimônio da Classe, exclusivamente de acordo com as instruções do GESTOR;
- (iv) vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, os imóveis que eventualmente integrem o patrimônio da Classe, desde que instruído pelo GESTOR;
- (v) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (a) o registro de Cotistas;
  - (b) o livro de atas de Assembleias de Cotistas;
  - (c) o livro ou a lista de presença de Cotistas;
  - (d) os pareceres do auditor independente; e
  - (e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;
- (vi) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das cotas de classe fechada em mercado organizado;
- (vii) pagar, às suas expensas, a multa cominatória nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (viii) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (ix) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (x) manter o serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;
- (xi) observar as disposições do Regulamento;
- (xii) cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas;
- (xiii) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM 175; e
- (xiv) calcular e divulgar diariamente o valor das Cotas das Subclasses.

#### Da divulgação de informações

- 8.8** O ADMINISTRADOR prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM 175.
- 8.9** Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.
- 8.9.1** O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.
- 8.10** Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.
- 8.11** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

#### Gestão

- 8.12** O GESTOR, no âmbito das atividades de gestão da Classe, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe em Ativos-Alvo (conforme definido abaixo), competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome da Classe, os Ativos-Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Anexo I deste Regulamento, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.
- 8.13** Cabe, ainda, ao GESTOR realizar a gestão profissional dos Ativos de Liquidez (conforme definido abaixo) integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Ativos de Liquidez, bem como as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.
- 8.14** Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, o GESTOR se obriga a:
- (i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175;
  - (ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM 175, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

**Anexo I ao Regulamento****CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

- (iii) avaliar e selecionar os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pela Classe, em conformidade com o disposto neste Regulamento, representando a Classe para todos os fins de direito, para esta finalidade, observado, entretanto, que a gestão dos imóveis que eventualmente integrem o patrimônio da Classe competirá ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens, de acordo com as instruções do GESTOR;
- (iv) recomendar ao ADMINISTRADOR, para que esta, em nome da Classe, negocie e aliene os imóveis que eventualmente integrem o patrimônio da Classe, nos termos da política de investimento estabelecida no Anexo I deste Regulamento;
- (v) informar o ADMINISTRADOR, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos demais prestadores de serviços contratados pelo GESTOR, em nome do Fundo;
- (vi) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;
- (vii) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;
- (viii) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- (ix) observar as disposições do Regulamento;
- (x) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
- (xi) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez, exceto imóveis, e ao cumprimento de sua política de investimento;
- (xii) monitorar o desempenho da Classe, na forma de valorização ou desvalorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio da Classe;
- (xiii) sugerir ao ADMINISTRADOR modificações neste Regulamento;
- (xiv) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (xv) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos-Alvo e em Ativos de Liquidez e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas;
- (xvi) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos-Alvo da Classe, conforme política de voto;
- (xvii) transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de GESTOR;
- (xviii) quando entender necessário, solicitar ao ADMINISTRADOR que submeta à Assembleia de Cotistas proposta de desdobramento das Cotas ou de outras matérias pertinentes aos interesses dos Cotistas;

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(xix) recomendar ao ADMINISTRADOR a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175;

(xx) informar aos Cotistas, imediatamente após tomar conhecimento, qualquer situação de conflito de interesse, ainda que apenas potencial, envolvendo o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR;

#### Substituição de Prestador de Serviços Essencial

- 8.15** O ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR deverão ser substituídos nas hipóteses de (a) renúncia; (b) destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas; ou (c) descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração profissional de fundos imobiliários, no caso do ADMINISTRADOR, ou para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso do GESTOR. Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado ao ADMINISTRADOR renunciar à administração fiduciária do Fundo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas.
- 8.16** Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, o ADMINISTRADOR deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.
- 8.17** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas prevista acima, caso o ADMINISTRADOR não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.
- 8.18** No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de renúncia, sendo que: (a) no caso da renúncia exclusiva do GESTOR, o ADMINISTRADOR deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas nos termos previstos nesta seção, deverá indicar um substituto para o GESTOR e, enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas, o ADMINISTRADOR poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas as atividades atribuídas originalmente ao GESTOR; e (b) o ADMINISTRADOR fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a transferência dos direitos reais referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos do Fundo, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.
- 8.19** Aplica-se o disposto acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.
- 8.20** No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas de que trata o item acima.
- 8.21** Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas prevista acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo o GESTOR permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e o ADMINISTRADOR, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

**Anexo I ao Regulamento****CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

- 8.22** Nas hipóteses aqui previstas, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.
- 8.23** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.
- 8.24** Enquanto uma nova gestora não for aprovada pelos Cotistas: (a) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos- Alvo ou Ativos de Liquidez poderá ser realizada pela Classe (exceto no caso da alienação de Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez para de pagamento de despesas e encargos da Classe previstos neste Regulamento), observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pela Classe ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do ADMINISTRADOR; e (b) o ADMINISTRADOR poderá assumir temporariamente o exercício das funções de gestão da Carteira da Classe ou o ADMINISTRADOR poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez que compoñham o portfólio do Fundo.
- 8.25** Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.
- 8.26** Caso a Assembleia de Cotistas referida nesta seção aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, o ADMINISTRADOR deverá convocar uma nova Assembleia de Cotistas para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.
- 8.27** Se (a) a Assembleia de Cotistas prevista acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou (b) tiver decorrido o prazo estabelecido acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo o GESTOR permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e o ADMINISTRADOR, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.
- 8.28** Se a Assembleia de Cotistas não eleger novo ADMINISTRADOR no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.
- 8.29** O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, (a) colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM 175, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e (b) prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.
- 8.30** Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia de Cotistas para deliberar sobre (a) a substituição do Prestador de Serviço

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Essencial; ou (b) a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

- 8.31** No caso de renúncia do ADMINISTRADOR, esta continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada pro rata temporis até a data em que exercer suas funções.
- 8.32** As disposições relativas à substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais aplicam-se, no que couberem, à substituição dos Demais Prestadores de Serviços.
- 8.33** Ocorrido qualquer dos seguintes eventos ("Justa Causa"), a Assembleia de Cotistas poderá deliberar pela substituição do GESTOR por Justa Causa, observado o quórum disposto no Capítulo 10 deste Anexo ao Regulamento, caso em que o ADMINISTRADOR convocará a Assembleia de Cotistas, para deliberação nesse sentido pelos Cotistas: (i) a prática ou constatação de atos ou situações, por parte do GESTOR, com culpa grave, fraude, má-fé ou dolo em violação substancial no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme determinado por decisão judicial cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável; (ii) o cometimento de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro pelo GESTOR, conforme determinado por decisão judicial cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal aplicável; (iii) descredenciamento permanente do GESTOR pela CVM como gestora de carteira de valores mobiliários; (iv) pedido de autofalência ou a ocorrência de decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do GESTOR, ou, ainda, propositura pelo GESTOR de medida antecipatória referente a tais procedimentos, pedido de conciliação e mediação, nos termos previstos no artigo 20-B, §1º da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("Lei 11.101"), ou ajuizamento de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do artigo 6º, §12º da Lei 11.101; ou (v) qualquer descumprimento das regras da legislação nacional relacionada à anticorrupção e/ou suas futuras regulamentações pelo GESTOR, conforme determinado por decisão cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal.
- 8.34** Na hipótese de destituição do GESTOR, sem a ocorrência de um evento de Justa Causa, o GESTOR fará jus ao pagamento de sua parcela da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance, até a data da efetiva cessação dos serviços, bem como fará jus a uma remuneração de descontinuidade equivalente a 12 (doze) meses da remuneração que o GESTOR faz jus vigente à época da destituição, nos termos deste Regulamento ("Remuneração de Descontinuidade"), sendo a Remuneração de Descontinuidade será abatida da parcela da Taxa de Gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao GESTOR, sendo certo que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: (i) em redução da remuneração do ADMINISTRADOR e dos demais prestadores de serviço, exceto pela remuneração do novo gestor, observado o disposto no item 8.34.1 abaixo; tampouco (ii) aumento dos encargos da Classe.
- 8.34.1** Para fins do disposto no item 8.34 acima, a remuneração que vier a ser atribuída ao novo gestor não poderá ser fixada em valor inferior ao da remuneração vigente a que o GESTOR destituído fazia jus à época de sua destituição, de modo a, direta ou indiretamente, inviabilizar o pagamento integral da Remuneração de Descontinuidade ao GESTOR destituído.
- 8.35** O período de 12 (doze) meses indicado no item acima terá início no primeiro Dia Útil após a ocorrência da destituição sem Justa Causa.

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

#### CAPÍTULO 9 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

##### Taxa Global

- 9.1 A remuneração que será devida pela Classe pela prestação dos serviços de administração da Classe ("Taxa de Administração"), gestão da carteira da Classe ("Taxa de Gestão") e custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira da Classe ("Taxa Máxima de Custódia") serão calculadas de acordo com o disposto neste Anexo I.
- 9.2 A Classe está sujeita à Taxa Global de 1,20% a.a. (um inteiro e vinte centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe ("Taxa Global"), para pagamento da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa Máxima de Distribuição.
- 9.3 A Taxa Global, representa o somatório das Taxa de Administração e Taxa de Gestão e da taxa máxima de distribuição da Classe, quando aplicável, observado que a Taxa Máxima de Custódia e a taxa de escrituração, devida ao Escriturador, está incluída na Taxa de Administração, porém não inclui os valores referentes à auditoria das demonstrações financeiras da Classe, tampouco os valores correspondentes aos demais encargos da Classe, os quais serão debitados da Classe de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação.
- 9.4 A Taxa Global e a Taxa Global Máxima da Classe serão iguais. A Taxa Global Máxima representa o somatório da Taxa Global e das taxas de administração, gestão e/ou da taxa máxima de distribuição das classes/subclasses investidas, desconsiderando-se as taxas cobradas: (i) pelas classes/subclasses investidas cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; ou ainda, (ii) pelas classes/subclasses de fundos investidos, quando geridos por partes não relacionadas ao GESTOR.
- 9.5 Nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão, a Taxa de Performance e a Taxa Máxima de Distribuição poderão ser reajustadas durante o Prazo de Duração entre os Prestadores de Serviço Essenciais, desde que sem aumento para os Cotistas. As informações atualizadas sobre a divisão da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da Taxa de Performance e da Taxa Máxima de Distribuição entre os Prestadores de Serviço Essenciais constará na Plataforma de Transparência de Taxas, no endereço: [www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos](http://www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos).
- 9.6 Independentemente do percentual indicado no item acima, o ADMINISTRADOR fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) e o ESCRITURADOR fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).
- 9.7 Adicionalmente, o ADMINISTRADOR fará jus a uma taxa de implantação em parcela única, relativa à estruturação e implantação da Classe Única, no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a ser paga quando do início das atividades da Classe Única.
- 9.8 Será devido ao Escriturador uma remuneração extraordinária para cada evento de conversão das Cotas A em Cotas B (ou cotas de Subclasses Adicionais, caso aplicável, sendo paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente a cada Data de Conversão.
- 9.9 O ADMINISTRADOR pode estabelecer que as parcelas da taxa de administração global sejam pagas diretamente pela Classe e/ou Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração global.
- 9.10 A Taxa Global será calculada e provisionada diariamente e paga mensalmente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e será paga por esta Classe, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, observados os valores mínimos estabelecidos neste anexo ao Regulamento.

**9.11** A Taxa Global será calculada com base em um dos seguintes parâmetros: (i) o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas da Classe no mês anterior ao do pagamento da Taxa Global, 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 Investimentos Imobiliários - IFIX"; ou, nos demais casos, (ii) o valor contábil do patrimônio líquido da Classe.

**9.11.1** O parâmetro indicado no subitem "(ii)" acima será adotado no cálculo da Taxa Global caso, a qualquer momento, as Cotas não integrem ou deixem de integrar índice 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.

**9.12** Os valores mínimos serão atualizados anualmente, a partir do mês subsequente à data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA/IBGE, verificada nos 12 (doze) meses anteriores a cada data de atualização.

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

#### Taxa Máxima de Custódia e Controladoria

**9.14** A título de taxa máxima de custódia e controladoria será devido o valor correspondente a 0% (zero por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido.

#### Taxa de Performance

**9.15** A taxa de performance devida pelas Cotas A é aquela definida no respectivo Apêndice. Não será devida taxa de performance pelas Cotas B.

#### Taxa Máxima de Distribuição

**9.16** Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável ("Taxa Máxima de Distribuição"). Sem prejuízo do disposto acima, referente à Taxa Máxima de Distribuição, em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, no âmbito da operacionalização da Classe prestadores de serviço de distribuição de Cotas serão contratados e remunerados de forma contínua pela prestação de serviço relacionado ao mecanismo de distribuição por conta e ordem.

#### Taxas de Ingresso e Saída

**9.17** A Classe não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

#### CAPÍTULO 10 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

**10.1** A assembleia especial de cotistas desta classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução CVM 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

- (a) as demonstrações contábeis do Fundo, anualmente, observados os prazos regulatórios aplicáveis;
- (b) a destituição ou a substituição de Prestador de Serviço Essencial, com ou sem Justa Causa (conforme abaixo definido);
- (c) a emissão de novas Cotas, sem prejuízo do Capital Autorizado, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas e se este será aplicável para Subclasse A e/ou para Subclasse B, sem prejuízo do disposto no art. 48, §2º, inciso VII da parte geral da Resolução CVM 175;
- (d) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;
- (e) a alteração deste Regulamento, inclusive para alteração do prazo de duração das subclasses, ressalvado o disposto no artigo 52 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (f) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- (g) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
- (i) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, a ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (j) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
- (k) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa Global e ou Taxa de Performance.

**10.2** Compete ao ADMINISTRADOR convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

- (a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- (b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

**10.3** A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO 11 –.

**Anexo I ao Regulamento****CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

- 10.4** A convocação referida no item 10.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.
- 10.5** A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:
- (a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
  - (b) a convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
  - (c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.
- 10.5.1** A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.
- 10.5.2** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação
- 10.5.3** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 10.5.4** O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:
- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
  - (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
  - (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.
- 10.5.5** Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.
- 10.5.6** O pedido de que trata o item 10.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.
- 10.5.7** Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da classe e dos percentuais previstos nos itens 10.6.1 deste Anexo, será considerado pelo ADMINISTRADOR os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

**10.5.8** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

**10.6** Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial ("**Maioria Simples**").

**10.6.1** Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos subitens (b), (d), (e), (h), (j), e (k) do item 10.1, acima.

**10.6.2** Qualquer alteração na prioridade de recebimento de rendimentos das Cotas B (conforme definido abaixo) e/ou nos Rendimentos Prioritários Cotas B (conforme definido abaixo) deve ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia de Cotistas e que representem, no mínimo, a 25% (vinte e cinco por cento), respectivamente, das Cotas A, das Cotas B (conforme definido abaixo), caso emitidas, e das cotas das Subclasses Adicionais (conforme definido abaixo), caso emitidas. Para fins de esclarecimento, caso não existam Cotas B ou cotas das Subclasses Adicionais emitidas no momento de uma determinada Assembleia de Cotistas, a deliberação aqui prevista será aprovada considerando a maioria dos presentes que representem, no mínimo, a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas A.

**10.6.3** Cabe ao ADMINISTRADOR informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao quórum qualificado.

**10.7** O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

**10.7.1** O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

**10.7.2** É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**10.7.3** O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação

**10.7.4** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.

**Anexo I ao Regulamento****CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

- 10.8** As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 10.9** As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 10.2, acima.
- 10.10** Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução CVM 175.

**CAPÍTULO 11 – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

- 11.1** A classe poderá ter até 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial, com prazos de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia especial ordinária, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
- 11.2** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:
- (i) seja cotista da classe de cotas;
  - (ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
  - (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
  - (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
  - (v) não esteja em conflito de interesses com a classe de cotas; e
  - (vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.
- 11.3** Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas da classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.
- 11.4** A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 11.5** A função de representante dos cotistas é indelegável.
- 11.6** Sempre que a assembleia especial da classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.
- 11.7** O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso vi do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
- 11.8** Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.
- 11.9** Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos do art. 61 da Resolução CVM 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
- 11.10** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.
- 11.11** Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do FUNDO, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.
- 11.12** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
- 11.13** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

## CAPÍTULO 12 – DAS VEDAÇÕES

### Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

- 12.1** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da classe:
- (i) receber depósito em conta corrente;
  - (ii) contrair ou efetuar empréstimos, exceto na situação de empréstimo contraído para fazer frente ao inadimplemento de cotistas que deixem de integralizar as cotas que subscrevem, observado que o valor do empréstimo estará limitado ao montante necessário para assegurar o cumprimento do compromisso de investimento previamente assumido pela classe ou para garantir a continuidade de suas operações, ou ainda empréstimo contraído exclusivamente para cobrir patrimônio líquido negativo;

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- (iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- (v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade

**12.2** É vedado ao GESTOR o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão.

#### Vedações Aplicáveis ao GESTOR

**12.3** Em acréscimo às vedações previstas no item 12.1 acima, é vedado ao GESTOR, utilizando os recursos da classe de cotas:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iii) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
  - (a) a classe de cotas e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou Consultoria Especializada;
  - (b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;
  - (c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e
  - (d) classe de cotas e o empreendedor;
- (iv) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas, exceto para garantir obrigações assumidas pela classe;
- (v) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (vi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (vii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 12.3.1** A vedação prevista no item (iv) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio

## CAPÍTULO 13 – DOS FATORES DE RISCO

- 13.1** Dentre os fatores de risco a que a classe de cotas está sujeita, incluem-se, sem limitação: **Riscos de mercado; Riscos Relativos ao Investimento em Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs; Riscos relacionados aos CRIs; Riscos de potencial conflitos de interesses; Risco Proveniente do Uso de Derivativos; Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária; Riscos relacionados à liquidez; Risco da Marcação a Mercado; Risco de concentração; Riscos relativos ao setor imobiliário; Riscos relativos à Oferta e Demais riscos relacionados ao produto.**
- 13.2** O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo GESTOR e o ADMINISTRADOR, descritos neste Capítulo, podem ser consultados no link: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.
- 13.2.1** Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais. O ADMINISTRADOR esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos cotistas através do envio de fato relevante.
- 13.3** Não obstante o emprego, pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida no Anexo desta classe de cotas, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, conseqüentemente, ao cotista.

## CAPÍTULO 14 – RECOMPRA DE COTAS

- 14.1** A Classe poderá adquirir suas próprias Cotas no mercado organizado em que estejam admitidas à negociação, desde que: (i) o valor de recompra da Cota seja inferior ao valor patrimonial da Cota do dia imediatamente anterior ao da recompra; (ii) as Cotas recompradas sejam canceladas; e (iii) o volume de recompras não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das Cotas da Classe ("Recompra das Cotas").
- 14.2** Para efeito do disposto no item "I" acima, o ADMINISTRADOR deve anunciar a intenção de Recompra das Cotas, por meio de comunicado ao mercado arquivado, com pelo menos 14 (quatorze) dias de antecedência da data em que pretende iniciar a Recompra das Cotas, junto à entidade administradora do mercado organizado no qual as cotas estejam admitidas à negociação ("Comunicado de Recompra").
- 14.3** O Comunicado de Recompra (i) é válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento; e (ii) deve conter informações sobre a existência de programa de recompras e a quantidade de Cotas efetivamente recompradas nos últimos 3 (três) exercícios.
- 14.4** O limite a que se refere o inciso "(iii)" do 14.1. acima deve ter como referência as Cotas emitidas pela Classe na data do Comunicado de Recompra.
- 14.5** É vedado à Classe recomprar suas próprias Cotas: (i) sempre que o ADMINISTRADOR ou o GESTOR tenha conhecimento de informações ainda não divulgada ao mercado que possa alterar substancialmente o valor da



**Anexo I ao Regulamento**

**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Cota ou influenciar na decisão do Cotista de comprar, vender ou manter suas Cotas; (ii) de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e (iii) com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das Cotas.

A validade e eficácia dos termos constantes deste Capítulo está condicionada à publicação, pela CVM, da regulamentação específica sobre a implementação de recompra.

\* \* \*

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

#### Apêndice A

#### APÊNDICE DA SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI CDI D-180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

#### CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS A

- 1.1** As Cotas A, da Subclasse A, da Classe única do Fundo terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:
- (i) Todas as Cotas A assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.
  - (ii) O percentual de até 20% (vinte por cento), definido a critério do GESTOR do volume total de Cotas A subscritas e integralizadas na Classe, serão admitidos para conversão em Cotas B, em 2 (duas) oportunidades dentro do exercício social, observado que a publicação de fato relevante, com a finalidade de convocar os cotistas para manifestação sobre a opção de conversão, será realizada até o último dia útil dos meses de julho e janeiro de cada ano.
- 1.2** A partir da respectiva Data de Conversão e até que ocorra a amortização integral das respectivas Cotas B, as Cotas A estarão submetidas às seguintes condições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:
- (i) Subordinam-se às Cotas B para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate, observado o disposto neste Regulamento.
  - (ii) Semestralmente, as Cotas A poderão fazer jus ao recebimento de rendimentos caso existam recursos remanescentes após o pagamento dos Rendimentos Prioritários Cotas B.
- 1.3** Adicionalmente, as Cotas A terão as seguintes características específicas:
- (i) Prazo de Duração das Cotas A: A subclasse A terá o prazo de duração de 10 (dez) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas A, prorrogável por iguais períodos, a exclusivo critério do GESTOR. Ao fim do prazo de duração das Cotas A, a Subclasse A será liquidada observados os procedimentos estabelecidos no Anexo I do Regulamento.
  - (ii) Ambiente de negociação: As Cotas A serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 - Módulo de Fundos ("Fundos21"), administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3

#### CAPÍTULO 2 – CARACTERÍSTICAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS A

- 2.1** Além das demais características previstas no Regulamento, a primeira emissão de Cotas A terá as características abaixo:
- (i) No âmbito da primeira emissão de Cotas A, serão emitidas 3.000.000 (três milhões) de Cotas A, com valor de emissão de R\$100,00 (cem reais) por Cota A, totalizando R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).
  - (ii) Será admitida a distribuição parcial das Cotas A da primeira emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160, observado o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão estabelecido

**Anexo I ao Regulamento**

**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

no Anexo I deste Regulamento. Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas A da primeira emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pelo ADMINISTRADOR. Caso não seja atingido esse montante mínimo, até o término do prazo de subscrição das Cotas da primeira emissão, o ADMINISTRADOR deverá proceder à liquidação da Classe, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento.

(iii) As Cotas A da primeira emissão serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, mediante rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a investidores qualificados, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Fundo.

**CAPÍTULO 3 – TAXAS E OUTROS ENCARGOS ESPECÍFICOS DAS COTAS A**

- 3.1** Além da remuneração que lhe é devida nos termos do Anexo I do Regulamento, o GESTOR fará jus a uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de Cotas A do Fundo do que exceder 105% (cento e cinco por cento) da Taxa DI, conforme abaixo definida ("Benchmark das Cotas A"), sempre calculado pro-rata temporis. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro ou em uma Data de Conversão (conforme aplicável), e será pago no semestre subsequente à apuração, na Data de Conversão (conforme aplicável), ou ainda quando da amortização ou liquidação das Cotas A, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.
- 3.2** A Taxa de Performance será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = 0,2 \times \text{Número de Cotas A} \times [(CA - CC) + (CPTf - CC)]$$

Onde:

*Número de Cotas A= Quantidade de Cotas A de emissão do Fundo efetivamente emitidas e integralizadas;*

*TP = Taxa de Performance expressa em Reais (R\$);*

*CA = CPT0 + Distp;*

*CC = CPT0 x Benchmark das Cotas A;*

*CPT0 = Valor patrimonial das Cotas A de emissão do Fundo no primeiro dia útil de um determinado período de apuração;*

*CPTf = Valor patrimonial das Cotas A de emissão do Fundo no último dia útil de um determinado período de apuração;*

*Distp = Somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo para as Cotas A no respectivo período de apuração;*

*Benchmark = 105,0000% (cento e cinco inteiros por cento) da Taxa DI, conforme abaixo definida.*

- 3.3** É vedada a cobrança de Taxa de Performance quando o valor da Cota A (CPTf) for inferior ao valor da Cota A base (CPT0).



**Anexo I ao Regulamento**

**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**3.4** As Cotas A se submetem às regras de Taxa Global comuns à todas as Cotas do Fundo, especificadas nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento.

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

#### Apêndice B

#### APÊNDICE SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI CDI D-180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

#### CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS B

**1.1** As Cotas B, da Subclasse B, da Classe única do Fundo terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo:

- (i) As Cotas B serão originadas exclusivamente como resultado da conversão das Cotas A, nos termos do Regulamento.
- (ii) As Cotas B serão divididas em séries, originadas em cada Data de Conversão, observado que cada série de Cotas B terá um cronograma de pagamento de rendimentos, amortização e resgate de até 180 (cento e oitenta) dias contados da respectiva Data de Convocação para Manifestação de Conversão, conforme definido pelo GESTOR.
- (iii) O valor das Cotas B será equivalente, em cada conversão, ao Valor de Conversão correspondente ao valor patrimonial das Cotas A na respectiva Data de Conversão.
- (iv) Sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo, até o final do prazo estabelecido para amortização de cada série de Cotas B, os cotistas detentores de Cotas B terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas A, até que sejam alcançados os Rendimentos Prioritários Cotas B, bem como em relação à amortização e resgate;
- (v) O Fundo buscará atingir, para as Cotas B, a partir de cada Data de Conversão, uma rentabilidade equivalente à variação acumulada de 100% (cem por cento) da taxa média diária de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), incidente sobre o valor patrimonial das Cotas B, que será equivalente ao Valor de Conversão na respectiva Data de Conversão, até a data do efetivo pagamento de rendimentos das Cotas B ("Rendimentos Prioritários Cotas B"), sendo que, em caso de pagamento de amortizações e distribuição de rendimentos, tais pagamentos serão deduzidos para fins de cálculo dos Rendimentos Prioritários Cotas B, a partir da data do respectivo pagamento;
- (vi) Para fins do item acima, o Fundo procurará distribuir semestralmente às Cotas B, rendimentos suficientes para que as Cotas B atinjam retorno equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas B;
- (vii) Independentemente da ordem de pagamentos estabelecida no Anexo I do Regulamento, o Fundo, conforme orientação do GESTOR, poderá realizar o pagamento dos Rendimentos Prioritários Cotas B e a amortização extraordinária até a totalidade do valor de principal das Cotas B, a qualquer momento; e
- (viii) Caso ocorra algum evento extraordinário de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil ou no exterior, incluindo, mas não se limitando, a guerras, atentados terroristas, pandemias, moratórias, alterações nos chefes dos Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário, dentre outros, que possam afetar de forma relevante os Ativos integrantes da carteira do Fundo, tornando impossível ou desaconselhável, a critério do GESTOR, a conversão das Cotas A ou a amortização das Cotas B (ou das Subclasses Adicionais, conforme aplicável), o GESTOR poderá cancelar o processo de conversão, independente do estágio em que se encontre, e/ou postergar o cronograma de amortização das Cotas B (ou das Subclasses Adicionais, conforme aplicável) já emitidas,

## Anexo I ao Regulamento

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DO VALORA CRI CDI LIQUIDEZ 180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

retomando-se tais processos tão logo sejam restabelecidas condições de mercado e operacionais que viabilizem sua implementação.

(ix) O percentual de até 20% (vinte por cento), definido a critério do GESTOR do volume total de Cotas A subscritas e integralizadas na Classe, serão admitidos para conversão em Cotas B, em 2 (duas) oportunidades dentro do exercício social, observado que a publicação de fato relevante, com a finalidade de convocar os cotistas para manifestação sobre a opção de conversão, será realizada até o último dia útil dos meses de julho e janeiro de cada ano.

(x) Uma vez integralmente amortizadas, as Cotas B serão canceladas de forma automática pelo ADMINISTRADOR, sem necessidade de aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas.

#### 1.2 Adicionalmente, as Cotas B terão as seguintes características específicas:

(i) Prazo de Duração das Cotas B: As Cotas B serão originadas exclusivamente como resultado da conversão de Cotas A, em séries, observado que cada série de Cotas B terá um cronograma de pagamento de rendimentos, amortização e resgate de até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Convocação para Manifestação de Conversão, de modo que, ao fim referido cronograma, as Cotas B de uma determinada série será liquidada observados os procedimentos estabelecidos no Anexo I do Regulamento. Todas as séries de Cotas B estarão limitadas ao prazo da Classe, de 10 (dez) anos, prorrogável por iguais períodos a critério do GESTOR.

(ii) Ambiente de negociação: As Cotas B serão admitidas para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21, administrado e operacionalizado pelo balcão B3, observado que tais cotas serão e deverão permanecer bloqueadas para negociação, desde a Data de Conversão, até o efetivo resgate das Cotas B, conforme cronograma de amortização da respectiva série.

## CAPÍTULO 2 – TAXAS E OUTROS ENCARGOS ESPECÍFICOS DAS COTAS B

### 2.1 Não haverá cobrança de Taxa de Performance para as Cotas B.

# VALORA

## INVESTIMENTOS



### ANEXO II

#### ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ESTUDO DE VIABILIDADE REFERENTE À PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO  
VALORA CRI CDI D-180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

O presente estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade") foi elaborado pela **VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.** ("Valora") em maio de 2026, com o objetivo de analisar a viabilidade da 1ª Emissão de Cotas do VALORA CRI CDI D-180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo"), veículo de investimento que tem por objetivo principal o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), majoritariamente indexados ao CDI, conforme política de investimentos prevista no Regulamento do Fundo, datado de 23 de abril de 2026 ("Regulamento").

Para a realização dessa análise foram usados dados econômico-financeiros históricos, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da Valora existente à época do estudo. Assim sendo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. A Valora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo. Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto Definitivo, abaixo definido, em especial os seguintes fatores de risco: (i) "Riscos decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções", em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade; (ii) "Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora", em razão de o Estudo de Viabilidade ter sido elaborado pela pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo e não por um terceiro independente; (iii) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental; (iv) Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários; (v) Risco de crédito; (vi) Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI; (vii) Risco de mercado das Cotas da Classe.

As análises desse Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado da carteira de investimento dos recursos provenientes da 1ª Emissão de Cotas em novos Ativos-Alvo, existentes ou a serem emitidos, sob análise atualmente pela Gestora, conforme apresentado abaixo ("Pipeline Indicativo"). Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões desse Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Valora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro

constantes deste Estudo de Viabilidade podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” constante no Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Valora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Valora.

**QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo e no “PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO VALORA CRI CDI D-180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” (“Prospecto Definitivo”, sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

SOBRE A VALORA

Visão Geral



Nossa Missão e Objetivos

- ✓ Nossa **missão** é proporcionar investimentos com resultados consistentes, risco / retorno controlado e disciplina de monitoramento conforme visão da gestora.
- ✓ **Produtos Diferenciados:** Fundos de Crédito Privado Estruturado, Fundos Imobiliários (FIs), FIDCs, Fundos Agro (FIAGROs), de Infra e Private Equity
- ✓ **Estratégias de Valor:**
  - Originação proprietária e Underwriting especializado
  - Aprovação de investimentos em **Comitês**
  - Gestão e Acompanhamento **ativo** das operações
- ✓ Permanente busca por **complementaridade** e disposição **associativa**
- ✓ Experiência de **Gestão Empresarial** como diferencial de valor



R\$29,7\* bi sob gestão



114 fundos



117 colaboradores



+ de 950 mil investidores



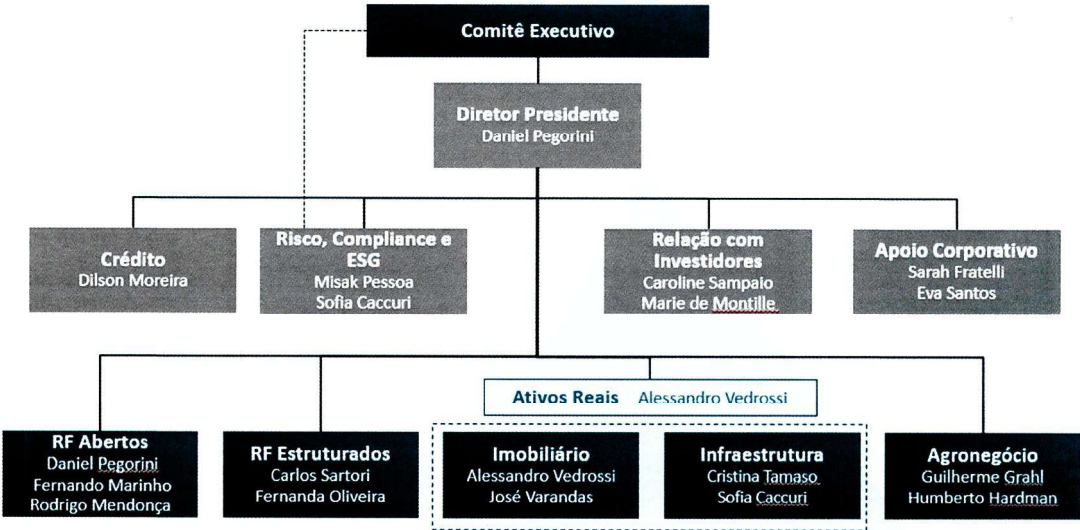
+ de 30 parceiros comerciais

\* Data Base: Abril/2026 (Valor Real: \$29.765.691.975 bilhões).

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESE DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA

Fonte: Valora

Organograma



Fonte: Valora

| AUM R\$6,5 bi*                                     |                                                   | 11 Fundos                          | Ativos R\$6,4 bi¹                             |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Crédito<br>(CRIs + outros)                         | FIs e Ações<br>listados                           | Equity e<br>Ilíquidos              | Imóveis                                       |
| ~R\$4,1bi²                                         | ~R\$1,0bi²                                        | ~R\$570M²                          | ~R\$750M²                                     |
| 140+ ativos                                        | 80+ ativos                                        | 27 ativos                          | 8 ativos                                      |
| residencial,<br>escritórios,<br>shoppings, galpões | recebíveis,<br>escritórios,<br>shoppings, galpões | residencial, galpões,<br>shoppings | escritórios,<br>shopping, hotéis,<br>hospital |

Números Arredondados: 1 R\$6.494.446.630; 2 Na sequência: R\$4.150.969.640; R\$1.004.100.791; R\$573.066.905 e R\$758.309.292.  
\* Data Base: Abril/2026 (Número Arredondado: R\$6.515.688.421). Considera os seguintes fundos (i) VGI11; (ii) VGIP11; (iii) VGHF11; (iv) VGPR11; (v) Valys (33.521.203.0001-82); (vi) MGRI11; (vii) VGR11; (viii) Valora CRI CDI Renda+; (ix) Valora FOF; (x) Valora CRI Pré e (xi) Valora Março 26. Fonte: Valora

Processo de Investimento e Gestão

**ORIGINAÇÃO**

- Leitura de mercado
- Histórico de originação proprietária de mais de R\$7,8 bilhões¹ em debêntures e CRIs originados e estruturados
- Originação de parceiros (advisors, IBs, assets e outros)

**SELEÇÃO DE ATIVOS & ESTRUTURAÇÃO**

- Busca de diversificação e equilíbrio da carteira
- Foco nos drivers microeconômicos e específicos de cada projeto – análise fundamentalista (bottom-up)
- Ativos com relação de risco e retorno ajustadas
- Análise de mercado e inserção do produto

**COMITÊ DE INVESTIMENTOS**

- Discussão das características do ativo
- Expertise imobiliária
- Longo histórico de investimentos em ativos de crédito e investimento imobiliário
- Foco na relação risco e retorno dos ativos
- Aprovação unânime

**GESTÃO ATIVA E MONITORAMENTO**

- Acompanhamento a nível dos ativos-lastro
- Acompanhamento constante da evolução das garantias, índices de cobertura e demais aspectos
- Monitoramento do mercado secundário, buscando potenciais desinvestimentos com ganhos

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESE DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO ADEQUADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

¹ Data Base: Abril/2026

² O processo de investimento e gestão previsto neste slide reflete a estratégia de investimento que o Gestor pretende adotar, não estando formalizada por meio de qualquer política. Fonte: Valora

## **CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO**

Volume da Oferta da Primeira Emissão de Cotas: inicialmente, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), com a possibilidade de acréscimo, em razão de eventual exercício de lote adicional, de R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais). Será admitida a Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Administradora.

Conversão de Cotas: A Classe será inicialmente composta por 2 (duas) subclasses: (i) a subclasse "A" ("Subclasse A") e (ii) a subclasse "B" ("Subclasse B"), as quais serão emitidas exclusivamente em decorrência de Manifestação de Conversão.

A critério do GESTOR, um percentual de até 20% (vinte por cento) do volume total de Cotas A subscritas e integralizadas na Classe será admitido para conversão em Cotas B, em 2 (duas) oportunidades dentro do exercício social. A convocação dos Cotistas para manifestação quanto à opção de conversão, será realizada por meio da divulgação de fato relevante até o último dia útil dos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo a primeira convocação realizada até o último dia útil de janeiro de 2027 ("Data de Convocação para Manifestação de Conversão"). Na Manifestação de Conversão, cada Cotista deverá declarar sua intenção de converter Cotas A de sua titularidade em Cotas B, indicando a quantidade de Cotas A detidas pelo respectivo Cotista que serão objeto de conversão.

Caso o total de Cotas A objeto de Manifestação de Conversão pelos titulares de Cotas A, seja inferior ao Percentual Global de Conversão, todas as Manifestações de Conversão serão integralmente atendidas. Entretanto, caso o total de Cotas A objeto de Manifestação de Conversão exceda o Percentual Global de Conversão, a conversão será realizada mediante rateio igualitário entre os Cotistas que tenham apresentado Manifestação de Conversão, por meio de alocação sucessiva e em rodadas, atribuindo-se a cada Cotista, em cada rodada, quantidade idêntica de Cotas A objeto de Manifestação de Conversão, até que seja atingida a quantidade total indicada na Manifestação de Conversão ou o Percentual Global de Conversão. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, a Manifestação de Conversão poderá ser atendida parcialmente em relação à quantidade de Cotas A detidas pelo respectivo titular, sendo que não há qualquer garantia de que os titulares terão a totalidade de suas Cotas A convertidas em Cotas B.



### Amortizações Semestrais

Amortizações semestrais com GATES que estabelecem limites de saída através de um percentual máximo de amortização a cada período, evitando cenários com eventuais vendas forçadas no Fundo.

- Ocorrerão aberturas semestrais (janeiro e julho) para solicitação de amortização;
- As solicitações terão limite de até 20% da quantidade de cotas vigentes do Fundo em cada abertura;
- Pagamento em até D+180 após a solicitação.

Solicitações em **Janeiro** > Recebimento até **Julho**  
Solicitações em **Julho** > Recebimento até **Janeiro**

Exemplo: 1º Pedido de Conversão em jan/27 terá o pagamento até jul/27.

#### MERCADO SECUNDÁRIO OPERARÁ NORMALMENTE

Ocorrerá a negociação das cotas do fundo no mercado secundário da CETIP, sujeito aos preços praticados pelas contrapartes, independente da possibilidade de saída semestral.

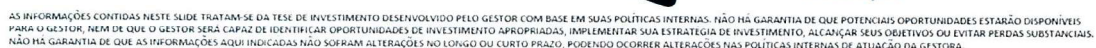


### Processo de Abertura Semestral

Detalhamento das aberturas semestrais de conversão, contemplando o limitador de até 20% da quantidade de cotas no ciclo vigente do Fundo.

- Só será necessária ação do cotista que manifestar interesse de sair. Os demais irão continuar usufruindo da performance integral do Fundo.
- Abertura de solicitações semestrais para amortização do Fundo, limitado a 20% das cotas vigentes. Cada cotista pode solicitar até 100% de suas cotas, respeitado o limite acima.
- Se os cotistas solicitarem em conjunto conversão de um número de cotas menor que o delimitado no semestre, todos receberão integralmente o seu pedido.
- Caso o limite de 20% do Fundo seja ultrapassado, é aplicado rateio linear entre os cotistas solicitantes, dando preferência aos investidores com menor participação.

Fonte: Regulamento 10



Fonte: Regulamento 11

## Experiência do Investidor

### ABERTURA SEMESTRAL PARA CONVERSÃO FICARÁ DISPONÍVEL NO HUB DE OFERTAS PÚBLICAS



#### 06 Aberturas Semestrais: Pedido de Saída

- Espaço para solicitação ficará no hub de ofertas públicas;
- Aberto por período mínimo de 15 dias;
- Cotista pode fazer autoatendimento via site e app;
- Assessor pode solicitar e assim cliente recebe via push.



#### Após a conversão para Cotas B amortizáveis

- Funcionamento da interface site e app como “resgate de fundo aberto”;
- O investidor passa a ter um investimento que será liquidado em prazo determinado;
- O novo produto irá rodar sobre 100% CDI até o pagamento integral.

**Observação:** Só será necessária ação do cotista que manifestar interesse de sair. Os demais irão continuar usufruindo da performance integral do Fundo.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESE DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

Fonte: Valora

**Taxa de Administração:** A Classe está sujeita à Taxa Global de 1,20% a.a. (um inteiro e vinte centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe ("**Taxa Global**"), para pagamento da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa Máxima de Distribuição.

A Taxa Global, representa o somatório das Taxa de Administração e Taxa de Gestão e da taxa máxima de distribuição da Classe, quando aplicável, observado que a Taxa Máxima de Custódia e a taxa de escrituração, devida ao Escriturador, está incluída na Taxa de Administração, porém não inclui os valores referentes à auditoria das demonstrações financeiras da Classe, tampouco os valores correspondentes aos demais encargos da Classe, os quais serão debitados da Classe de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação.

Independentemente do percentual indicado no item acima, o ADMINISTRADOR fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) e o ESCRITURADOR fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Adicionalmente, o ADMINISTRADOR fará jus a uma taxa de implantação em parcela única, relativa à estruturação e implantação da Classe Única, no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a ser paga quando do início das atividades da Classe Única.

Será devido ao Escriturador uma remuneração extraordinária para cada evento de conversão das Cotas A em Cotas B (ou cotas de Subclasses Adicionais, caso aplicável, sendo paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente a cada Data de Conversão.

Taxa de Performance: O GESTOR fará jus a uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de Cotas A do Fundo do que exceder 105% (cento e cinco por cento) da Taxa DI, conforme abaixo definida ("Benchmark das Cotas A"), sempre calculado pro-rata temporis. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro ou em uma Data de Conversão (conforme aplicável), e será pago no semestre subsequente à apuração, na Data de Conversão (conforme aplicável), ou ainda quando da amortização ou liquidação das Cotas A, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

A Taxa de Performance será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = 0,2 \times \text{Número de Cotas A} \times [(CA - CC) + (CPTf - CC)]$$

Onde:

Número de Cotas A= Quantidade de Cotas A de emissão do Fundo efetivamente emitidas e integralizadas;

TP = Taxa de Performance expressa em Reais (R\$);

CA = CPT0 + Distp;

CC = CPT0 x Benchmark das Cotas A;

CPT0 = Valor patrimonial das Cotas A de emissão do Fundo no primeiro dia útil de um determinado período de apuração;

CPTf = Valor patrimonial das Cotas A de emissão do Fundo no último dia útil de um determinado período de apuração;

Distp = Somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo para as Cotas A no respectivo período de apuração;

Benchmark = 105,0000% (cento e cinco inteiros por cento) da Taxa DI, conforme abaixo definida.

É vedada a cobrança de Taxa de Performance quando o valor da Cota A (CPTf) for inferior ao valor da Cota A base (CPT0).

A taxa de performance será devida apenas pelas Cotas A. Não será devida taxa de performance pelas Cotas B.

# VISÃO DA GESTORA SOBRE O MOMENTO ATUAL DO MERCADO E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Na visão da Gestora, a vantagem do Fundo é aproveitar o momento oportuno para alocação em produtos indexados ao CDI. Com uma alocação em uma carteira de ativos equilibrada e diversificada, buscando maximizar o retorno do investimento. Além de possibilitar ao cotista a amortização de até 20% do capital do Fundo ao longo de janelas semestrais. Abaixo destacamos os principais diferenciais do Fundo:

## Principais Highlights – Valora CRI CDI D-180

**CARTEIRA RENDA FIXA**

A carteira de investimentos do Fundo será na sua totalidade em ativos de renda fixa, predominantemente em CRIs.

**PORTFÓLIO DIVERSIFICADO**

Os investimentos terão limite de concentração de 15% do patrimônio líquido por grupo econômico

**GARANTIAS REAIS**

O portfólio contará com garantias reais imobiliárias, que na visão da Gestora, buscam assegurar a proteção do patrimônio.

**FUNDO COM AMORTIZAÇÕES SEMESTRAIS**

Abertura de solicitações semestrais para amortização do Fundo, limitado a 20%. Cada cotista pode solicitar 100% de suas cotas, se ultrapassar 20%, será aplicado o rateio linear entre os cotistas solicitantes.

**RENTABILIDADE MAIOR PARA QUEM PERMANECE**

Cotas Amortizáveis terão rentabilidade de 100% do CDI após solicitação da amortização. Excedente de remuneração ficará para os cotistas que permanecerem no Fundo.

**COTA SEM IMPACTO DO MERCADO SECUNDÁRIO**

Com o sistema de gates/amortizações, o cotista tem a oportunidade de resgatar o seu principal sem vínculo com o mercado secundário, buscando evitar oscilações.

**VALORA INVESTIMENTOS**

Gestora com 20 anos de existência, R\$ 29,7 bilhões<sup>2</sup> sob gestão, equipe especializada com histórico em crédito imobiliário e + de 950mil investidores em seus Fundos.

|        | Líquida <sup>1</sup> | Gross Up <sup>2</sup> |        | Líquida <sup>1</sup> | Gross Up <sup>2</sup> |
|--------|----------------------|-----------------------|--------|----------------------|-----------------------|
| Gate 1 | 108% CDI             | 127% CDI              | Gate 5 | 114% CDI             | 134% CDI              |
| Gate 2 | 111% CDI             | 130% CDI              | Gate 6 | 114% CDI             | 135% CDI              |
| Gate 3 | 112% CDI             | 132% CDI              | Gate 7 | 115% CDI             | 135% CDI              |
| Gate 4 | 113% CDI             | 133% CDI              | Gate 8 | 116% CDI             | 136% CDI              |

<sup>1</sup> Conforme a Lei nº 8.669/93, que instituiu a isenção de Imposto de Renda (IR) sobre os rendimentos distribuídos pelos FIIs a seus cotistas pessoas físicas.

<sup>2</sup> Considerado o Gross Up de 15% % CDI. <sup>3</sup> Data Base: Abril/2026

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU POR QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESE DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

Fonte: Valora/Regulamento

## Estratégia de Alocação – Valora CRI CDI D-180

**ALOCÇÃO EM UMA CARTEIRA DE ATIVOS EQUILIBRADA E DIVERSIFICADA, BUSCANDO MAXIMIZAR O RETORNO DO INVESTIMENTO**

**CRIs com garantia real**

- Remuneração vinculada prioritariamente ao CDI
- Escolhas de ativos que tenham, em nossa visão, seus riscos mitigados e proporcionem relação risco e retorno favorável
- Análise fundamentalista com constante monitoramento e acompanhamento dos ativos
- Capacidade de originação proprietária e acesso a operações exclusivas<sup>1</sup>

**CRIs com rating superior a A- (Br)**

- Rating S&P, Fitch ou Moody's
- Buscamos operações que propiciem rentabilidades acima do benchmark
- Oportunidade de arbitragem no secundário
- Possibilidade de operações sem garantia real que possuam relação risco e retorno favorável

**Ativos de Liquidez (1% a 5% dos ativos)**

- Buscamos gestão de caixa conservadora em fundos com risco soberano
- LCI, preferencialmente, de bancos de primeira linha<sup>2</sup>
- FIIs com liquidez e que possuam estratégias em linha com a visão da Gestora

**LIMITE DE CONCENTRAÇÃO DE 15% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO POR GRUPO ECONÔMICO**

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESE DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA O GESTOR, NEM DE QUE O GESTOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

Fonte: Valora 13

9

167

## INDICADORES ECONÔMICOS

As premissas para CDI, IPCA e IGPM foram extraídas do relatório Focus do Banco Central do Brasil de 6 de março de 2026. Essas expectativas de mercado foram utilizadas para os primeiros 5 anos de funcionamento do Fundo.

| Indicadores Econômicos | mês 1<br>mai-26 | mês 2<br>jun-26 | mês 3<br>jul-26 | mês 4<br>ago-26 | mês 5<br>set-26 | mês 6<br>out-26 | mês 7<br>nov-26 | mês 8<br>dez-26 | mês 9<br>jan-27 | mês 10<br>fev-27 | mês 11<br>mar-27 | mês 12<br>abr-27 | ANO 1  | ANO 2  | ANO 3 | ANO 4 | ANO 5 |
|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|--------|--------|-------|-------|-------|
| CDI                    | 1,09%           | 1,05%           | 1,02%           | 1,02%           | 0,98%           | 0,98%           | 0,98%           | 0,95%           | 0,94%           | 0,94%            | 0,91%            | 0,91%            | 12,43% | 10,40% | 9,90% | 9,40% | 8,90% |
| IPCA                   | 0,27%           | 0,26%           | 0,12%           | 0,42%           | 0,28%           | 0,25%           | 0,20%           | 0,48%           | 0,37%           | 0,54%            | 0,32%            | 0,35%            | 3,92%  | 3,81%  | 3,60% | 3,50% | 3,50% |
| IGPM                   | 0,25%           | 0,20%           | 0,20%           | 0,28%           | 0,38%           | 0,50%           | 0,51%           | 0,65%           | 0,37%           | 0,37%            | 0,34%            | 0,34%            | 4,47%  | 4,00%  | 3,91% | 3,90% | 3,79% |

## RECEITAS

As receitas do Fundo virão primordialmente das receitas de juros e correção monetária dos Ativos-Alvo, conforme apresentado abaixo (“Pipeline Indicativo”). A modelagem assume que os investimentos dos recursos provenientes da 1ª Emissão de Cotas em Ativos-Alvo serão concluídos no primeiro mês contados a partir da liquidação da oferta. A Gestora fará seus melhores esforços para que a composição futura da carteira do Fundo esteja em linha com o apresentado abaixo.

Além dos investimentos em Ativos-Alvo, a Gestora buscará aplicar o caixa excedente do Fundo, em Cotas de outros FIIs, LCIs com rentabilidade ao redor de 90% do CDI e títulos do Governo Federal com rentabilidade bruta próxima a 100% do CDI. A política de investimentos da Gestora busca minimizar ao máximo o excedente de caixa do Fundo, visto que a vasta maioria dos Ativos-Alvo que serão investidos deverão pagar juros (e potencialmente amortização) mensalmente, gerando fluxo de caixa suficiente para arcar com todas as despesas do Fundo, além de possibilitar distribuições mensais de dividendos aos Cotistas.

Segue abaixo o Pipeline Indicativo referente à presente oferta.

Pipeline Indicativo

| Papel (CRI)     | Volume (R\$mil) | Participação na Carteira (%) | Indexador | Taxa do Papel (%a.a.) | Risco          |
|-----------------|-----------------|------------------------------|-----------|-----------------------|----------------|
| Operação 1      | 30.000          | 10,00%                       | CDI +     | 3,00%                 | Residencial    |
| Operação 2      | 30.000          | 10,00%                       | CDI +     | 3,00%                 | Infraestrutura |
| Operação 3      | 20.000          | 6,67%                        | CDI +     | 3,75%                 | Residencial    |
| Operação 4      | 20.000          | 6,67%                        | CDI +     | 3,50%                 | Logística      |
| Operação 5      | 20.000          | 6,67%                        | CDI +     | 3,50%                 | Escritório     |
| Operação 6      | 20.000          | 6,67%                        | CDI +     | 3,30%                 | Residencial    |
| Operação 7      | 15.000          | 5,00%                        | CDI +     | 3,00%                 | Escritório     |
| Operação 8      | 15.000          | 5,00%                        | CDI +     | 3,96%                 | Residencial    |
| Operação 9      | 15.000          | 5,00%                        | CDI +     | 5,00%                 | Residencial    |
| Operação 10     | 15.000          | 5,00%                        | CDI +     | 2,50%                 | Escritório     |
| Operação 11     | 10.000          | 3,33%                        | CDI +     | 4,00%                 | Residencial    |
| Operação 12     | 10.000          | 3,33%                        | CDI +     | 4,25%                 | Residencial    |
| Operação 13     | 10.000          | 3,33%                        | CDI +     | 4,95%                 | Shopping       |
| Operação 14     | 10.000          | 3,33%                        | CDI +     | 4,25%                 | Residencial    |
| Operação 15     | 10.000          | 3,33%                        | CDI +     | 4,25%                 | Residencial    |
| Operação 16     | 7.500           | 2,50%                        | CDI +     | 3,00%                 | Residencial    |
| Operação 17     | 7.500           | 2,50%                        | CDI +     | 3,00%                 | Residencial    |
| Operação 18     | 5.000           | 1,67%                        | CDI +     | 4,25%                 | Residencial    |
| Nova Originação | 20.000          | 6,67%                        | CDI +     | 3,00%                 | Residencial    |
| Nova Originação | 10.000          | 3,33%                        | CDI +     | 3,00%                 | Residencial    |
| Total           | 300.000         | 100,00%                      | CDI +     | 3,50%                 |                |

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FUNDO NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. NESTE SENTIDO, O PIPELINE DESCRITO ACIMA É APENAS UM DEMONSTRATIVO DA EXPECTATIVA DE ALOCAÇÃO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Fonte: Valora 16

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

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

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

DESPESAS

As despesas referentes à 1ª Emissão e à Oferta que serão arcadas pelo Fundo estão estimadas em aproximadamente 2,89% (dois inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) do Montante Inicial da Oferta, estando inclusas todas as despesas referentes a taxas de estruturação e colocação, honorários advocatícios, taxas de registro junto à CVM e à B3, além de todos os outros custos referentes a ofertas públicas, exceto a integralidade da taxa de distribuição, que será parcialmente arcada pela Gestora, conforme especificado nos documentos da Oferta.

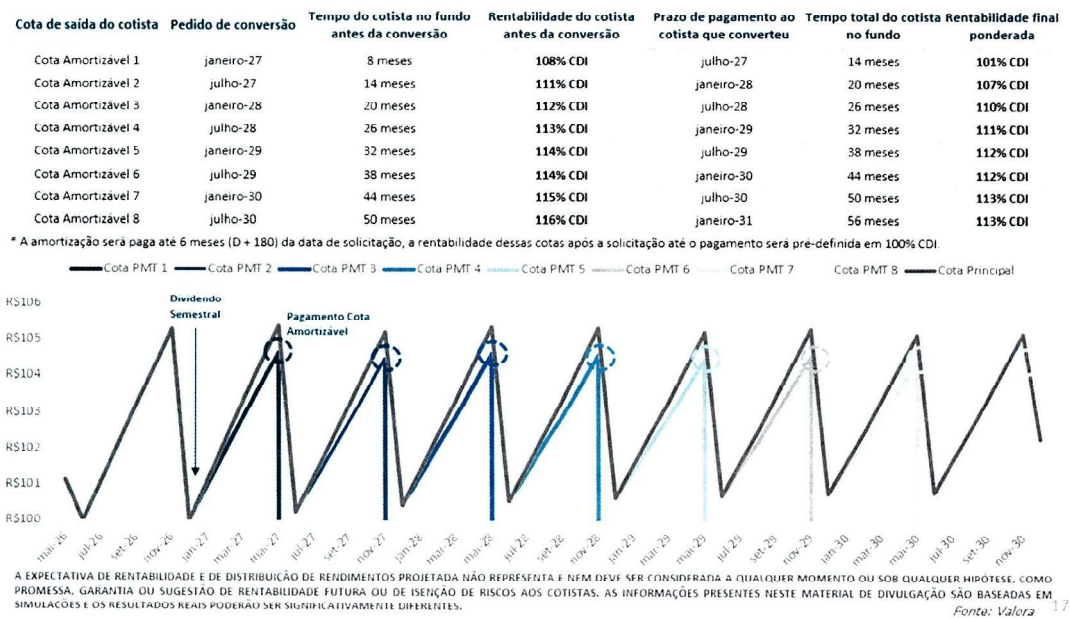
Em relação as despesas recorrentes, elas estão especificadas no prospecto do Fundo e estão estimadas em 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) do PL do Fundo, incluindo a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão (excluindo a Taxa de Performance) e a Taxa de Escrituração, bem como despesas com o auditor independente, além das taxas referentes à CVM, B3 e Anbima.

A Taxa de Performance foi calculada conforme definido acima e especificada no prospecto do Fundo.

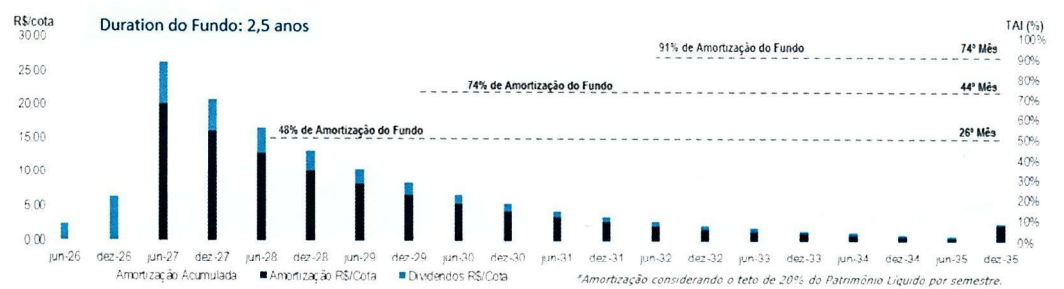
RESULTADOS PROJETADOS

Segue abaixo resumo da projeção de resultados anuais do Fundo, juntamente com o fluxo de rendimentos e amortizações.

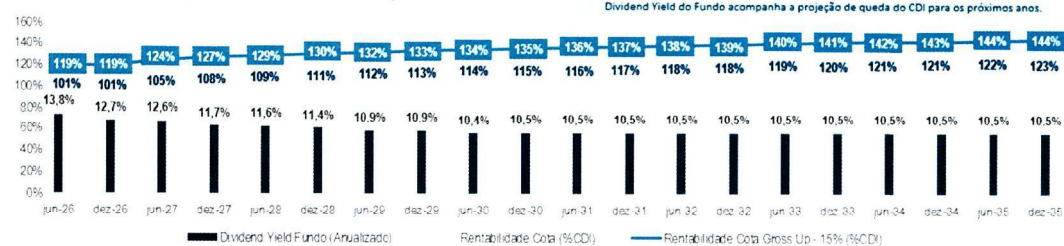
Rentabilidade Projetada por Amortizações



Fluxo de Rendimentos e Amortizações



Rentabilidade Projetada da Cota Principal



A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE E DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Fonte: Valora

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

**A PROJEÇÃO DE RESULTADOS ANUAIS DO FUNDO INDICADA ACIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE E DA PROJEÇÃO DE RESULTADOS ANUAIS DO FUNDO ACIMA APRESENTADA, OS QUAIS SÃO EMBASADOS EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA (COMO NA PROJEÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DA CARTEIRA DO FUNDO ACIMA). ESTES DADOS, INCLUSIVE OS DA TABELA ACIMA, PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.**

São Paulo, 4 de maio de 2026.

**VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.**



Nome: Alessandro Olzon Vedrossi  
Cargo: Diretor



Nome: Victor Silveira Lima  
Cargo: Procurador

# VALORA

## INVESTIMENTOS



### ANEXO III

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

## Informe Anual

|                                         |                                                                                                                                       |                                                                  |                                  |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Nome do Fundo/Classe:</b>            | VALORA CRI CDI D-180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA                                                      | <b>CNPJ do Fundo/Classe:</b>                                     | 66.425.993/0001-51               |
| <b>Data de Funcionamento:</b>           | 28/04/2026                                                                                                                            | <b>Público Alvo:</b>                                             | Investidor Qualificado           |
| <b>Código ISIN:</b>                     |                                                                                                                                       | <b>Quantidade de cotas emitidas:</b>                             | 0,00                             |
| <b>Fundo/Classe Exclusivo?</b>          | Não                                                                                                                                   | <b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b> | Não                              |
| <b>Classificação autorregulação:</b>    | <b>Classificação:</b> Papel<br><b>Subclassificação:</b> Híbrido<br><b>Gestão:</b> Ativa<br><b>Segmento de Atuação:</b> Multicategoria | <b>Prazo de Duração:</b>                                         | Indeterminado                    |
| <b>Data do Prazo de Duração:</b>        | 28/04/2036                                                                                                                            | <b>Encerramento do exercício social:</b>                         | 31/12                            |
| <b>Mercado de negociação das cotas:</b> | MB                                                                                                                                    | <b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>            |                                  |
| <b>Nome do Administrador:</b>           | BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM                                                                                             | <b>CNPJ do Administrador:</b>                                    | 59.281.253/0001-23               |
| <b>Endereço:</b>                        | Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040                                                             | <b>Telefones:</b>                                                | (11) 3383-3455                   |
| <b>Site:</b>                            | www.btgpactual.com                                                                                                                    | <b>E-mail:</b>                                                   | ri.fundoslistados@btgpactual.com |
| <b>Competência:</b>                     | 03/2026                                                                                                                               |                                                                  |                                  |

| 1.  | Prestadores de serviços                                                                                                                                                           | CNPJ               | Endereço                                                                                        | Telefone      |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1.1 | Gestor: VALORA IMOBILIARIO E INFRAESTRUTURA LTDA                                                                                                                                  | 07.559.989/0001-17 | AV PRES JUSCELINO KUBITSCHEK, 1830, SL 32 BL 2 - VILA NOVA CONCEICA, SAO PAULO - SP - 04543-900 | (11) 30160929 |
| 1.2 | Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A                                                                                                                                                | 30.306.294/0001-45 | PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911       | (21) 32629600 |
| 1.3 | Auditor Independente: -                                                                                                                                                           | 0.-/-              | -                                                                                               | -             |
| 1.4 | Formador de Mercado:                                                                                                                                                              | .-/-               |                                                                                                 |               |
| 1.5 | Distribuidor de cotas:                                                                                                                                                            | .-/-               |                                                                                                 |               |
| 1.6 | Consultor Especializado:                                                                                                                                                          | .-/-               |                                                                                                 |               |
| 1.7 | Empresa Especializada para administrar as locações:                                                                                                                               | .-/-               |                                                                                                 |               |
| 1.8 | <b>Outros prestadores de serviços¹:</b><br>Não possui informação apresentada.                                                                                                     |                    |                                                                                                 |               |
| 2.  | <b>Investimentos FII</b>                                                                                                                                                          |                    |                                                                                                 |               |
| 2.1 | <b>Descrição dos negócios realizados no período</b><br>Não possui informação apresentada.                                                                                         |                    |                                                                                                 |               |
| 3.  | <b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b> |                    |                                                                                                 |               |
|     | o Fundo encontra-se em fase de captação.                                                                                                                                          |                    |                                                                                                 |               |
| 4.  | <b>Análise do administrador sobre:</b>                                                                                                                                            |                    |                                                                                                 |               |
| 4.1 | <b>Resultado do fundo no exercício findo</b><br>o Fundo encontra-se em fase de captação.                                                                                          |                    |                                                                                                 |               |
| 4.2 | <b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b><br>o Fundo encontra-se em fase de captação.                                   |                    |                                                                                                 |               |
| 4.3 | <b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b><br>o Fundo encontra-se em fase de captação.                                                         |                    |                                                                                                 |               |

| 5.                                            | <b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                  |                                                             |                                                  |                                                             |                                |             |                                    |  |  |  |  |  |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------|------------------------------------|--|--|--|--|--|
|                                               | Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                  |                                                             |                                                  |                                                             |                                |             |                                    |  |  |  |  |  |
| 6.                                            | <table><tr><th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th><th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr><tr><th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr><tr><td colspan="4">Não possui informação apresentada.</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII    |                                                             | Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO) | Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período | Relação de ativos imobiliários | Valor (R\$) | Não possui informação apresentada. |  |  |  |  |  |
| Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO) | Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período |                                                  |                                                             |                                |             |                                    |  |  |  |  |  |
| Relação de ativos imobiliários                | Valor (R\$)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                  |                                                             |                                                  |                                                             |                                |             |                                    |  |  |  |  |  |
| Não possui informação apresentada.            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                  |                                                             |                                                  |                                                             |                                |             |                                    |  |  |  |  |  |
| 6.1                                           | <b>Critérios utilizados na referida avaliação</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                  |                                                             |                                                  |                                                             |                                |             |                                    |  |  |  |  |  |
|                                               | N/A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                  |                                                             |                                                  |                                                             |                                |             |                                    |  |  |  |  |  |
| 7.                                            | <b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                  |                                                             |                                                  |                                                             |                                |             |                                    |  |  |  |  |  |
|                                               | Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                  |                                                             |                                                  |                                                             |                                |             |                                    |  |  |  |  |  |
| 8.                                            | <b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                  |                                                             |                                                  |                                                             |                                |             |                                    |  |  |  |  |  |
|                                               | Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                  |                                                             |                                                  |                                                             |                                |             |                                    |  |  |  |  |  |
| 9.                                            | <b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                  |                                                             |                                                  |                                                             |                                |             |                                    |  |  |  |  |  |
| 10.                                           | <b>Assembleia Geral</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                  |                                                             |                                                  |                                                             |                                |             |                                    |  |  |  |  |  |
| 10.1                                          | <b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                  |                                                             |                                                  |                                                             |                                |             |                                    |  |  |  |  |  |
|                                               | Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP<br>Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo:<br><a href="http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/">http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</a><br><a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a><br>Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP<br>Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo:<br><a href="http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/">http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</a><br><a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                  |                                                             |                                                  |                                                             |                                |             |                                    |  |  |  |  |  |
| 10.2                                          | <b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                  |                                                             |                                                  |                                                             |                                |             |                                    |  |  |  |  |  |
|                                               | O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral:<br><a href="mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com">ri.fundoslistados@btgpactual.com</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                  |                                                             |                                                  |                                                             |                                |             |                                    |  |  |  |  |  |
| 10.3                                          | <b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                  |                                                             |                                                  |                                                             |                                |             |                                    |  |  |  |  |  |
|                                               | <p>i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados dos cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail <a href="mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com">ri.fundoslistados@btgpactual.com</a>. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.</p> |                                                  |                                                             |                                                  |                                                             |                                |             |                                    |  |  |  |  |  |
| 10.3                                          | <b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                  |                                                             |                                                  |                                                             |                                |             |                                    |  |  |  |  |  |
|                                               | A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvo os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat”ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                  |                                                             |                                                  |                                                             |                                |             |                                    |  |  |  |  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |                                                                                                                                                    |                                                         |                                                                                            |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |                                                                                                                                                    |                                                         |                                                                                            |                        |
| <b>11. Remuneração do Administrador</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |                                                                                                                                                    |                                                         |                                                                                            |                        |
| <b>11.1 Política de remuneração definida em regulamento:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |                                                                                                                                                    |                                                         |                                                                                            |                        |
| A remuneração que será devida pela Classe pela prestação dos serviços de administração da Classe ("Taxa de Administração"), gestão da carteira da Classe ("Taxa de Gestão") e custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira da Classe ("Taxa Máxima de Custódia") serão calculadas de acordo com o disposto neste Anexo I.A Classe está sujeita à Taxa Global de 1,20% a.a. (um inteiro e vinte centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe ("Taxa Global"), para pagamento da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa Máxima de Distribuição. A Taxa Global, representa o somatório das Taxa de Administração e Taxa de Gestão e da taxa máxima de distribuição da Classe, quando aplicável, observado que a Taxa Máxima de Custódia e a taxa de escrituração, devida ao Escriturador, está incluída na Taxa de Administração, porém não inclui os valores referentes à auditoria das demonstrações financeiras da Classe, tampouco os valores correspondentes aos demais encargos da Classe, os quais serão debitados da Classe de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação. |                                 |                                                                                                                                                    |                                                         |                                                                                            |                        |
| <b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 | <b>% sobre o patrimônio contábil:</b>                                                                                                              |                                                         | <b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>                                            |                        |
| NaN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 | NaN                                                                                                                                                |                                                         | NaN                                                                                        |                        |
| <b>12. Governança</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |                                                                                                                                                    |                                                         |                                                                                            |                        |
| <b>12.1 Representante(s) de cotistas</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |                                                                                                                                                    |                                                         |                                                                                            |                        |
| Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |                                                                                                                                                    |                                                         |                                                                                            |                        |
| <b>12.2 Diretor Responsável pelo FII</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |                                                                                                                                                    |                                                         |                                                                                            |                        |
| <b>Nome:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Gustavo Cotta Piersanti         |                                                                                                                                                    | <b>Idade:</b>                                           | 42 anos                                                                                    |                        |
| <b>Profissão:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Administrador                   |                                                                                                                                                    | <b>CPF:</b>                                             | 016.697.087-56                                                                             |                        |
| <b>E-mail:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ol-reguladores@btgpactual.com   |                                                                                                                                                    | <b>Formação acadêmica:</b>                              | Graduado em administração pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 2005. |                        |
| <b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,00                            |                                                                                                                                                    | <b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b> | 0,00                                                                                       |                        |
| <b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0,00                            |                                                                                                                                                    | <b>Data de início na função:</b>                        | 31/01/2023                                                                                 |                        |
| <b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |                                                                                                                                                    |                                                         |                                                                                            |                        |
| <b>Nome da Empresa</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Período</b>                  | <b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>                                                                                                          |                                                         | <b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>                  |                        |
| Banco BTG Pactual S.A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | De julho de 2007 até o momento. | Ingressou como analista em Fund Services no Banco UBS Pactual e se tornou sócio do Banco BTG Pactual em 2016, passando a ser head da área em 2023. |                                                         | Atualmente, ocupa o cargo de MD Partner(Manager Director Partner), Head de Fund Services.  |                        |
| <b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |                                                                                                                                                    |                                                         |                                                                                            |                        |
| <b>Evento</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |                                                                                                                                                    | <b>Descrição</b>                                        |                                                                                            |                        |
| Qualquer condenação criminal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |                                                                                                                                                    | Não há                                                  |                                                                                            |                        |
| Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |                                                                                                                                                    | Não há                                                  |                                                                                            |                        |
| <b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |                                                                                                                                                    |                                                         |                                                                                            |                        |
| <b>Faixas de Pulverização</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Nº de cotistas</b>           | <b>Nº de cotas detidas</b>                                                                                                                         | <b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>    | <b>% detido por PF</b>                                                                     | <b>% detido por PJ</b> |
| Até 5% das cotas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 0,00                            | 0,00                                                                                                                                               | 0,00%                                                   | 0,00%                                                                                      | 0,00%                  |
| Acima de 5% até 10%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,00                            | 0,00                                                                                                                                               | 0,00%                                                   | 0,00%                                                                                      | 0,00%                  |
| Acima de 10% até 15%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,00                            | 0,00                                                                                                                                               | 0,00%                                                   | 0,00%                                                                                      | 0,00%                  |
| Acima de 15% até 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,00                            | 0,00                                                                                                                                               | 0,00%                                                   | 0,00%                                                                                      | 0,00%                  |
| Acima de 20% até 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,00                            | 0,00                                                                                                                                               | 0,00%                                                   | 0,00%                                                                                      | 0,00%                  |
| Acima de 30% até 40%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,00                            | 0,00                                                                                                                                               | 0,00%                                                   | 0,00%                                                                                      | 0,00%                  |
| Acima de 40% até 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,00                            | 0,00                                                                                                                                               | 0,00%                                                   | 0,00%                                                                                      | 0,00%                  |
| Acima de 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0,00                            | 0,00                                                                                                                                               | 0,00%                                                   | 0,00%                                                                                      | 0,00%                  |
| <b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |                                                                                                                                                    |                                                         |                                                                                            |                        |
| Não possui informação apresentada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                 |                                                                                                                                                    |                                                         |                                                                                            |                        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>15. Política de divulgação de informações</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b> | De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais: |
| <b>15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>                                                                                                                                                                                                              | <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>                                                                                                                                                                                   | A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>                                                                                                                                                                                                                           | Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## Nota

|    |                                                                                                                                                                   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# VALORA

## INVESTIMENTOS



### ANEXO IV

PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração sob condição suspensiva ("Procuração"), [NOME], [nacionalidade], [profissão], residente e domiciliado na cidade de [•], estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF sob o nº [•] {OU} [RAZÃO SOCIAL], com sede na cidade [•], estado [•], na [•], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s] ("OUTORGANTE"), na qualidade de cotista do **VALORA CRI CDI D-180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 66.425.993/0001-51 ("Fundo"), administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora") e gerido pela **VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.559.989/0001-17 ("Gestora"), nomeia e constitui **RODRIGO DE MESQUITA PEREIRA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 94.005, **DANIEL ALVES FERREIRA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 140.613, **JOYCE COSTACURTA PACHECO**, brasileira, solteira, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 268.531, **PAULO ROBERTO BELLENTANI BRANDÃO**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n.º 273.180, **ANDERSON CARLOS KOCH**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n.º 282.288, **CHRISTIANO MARQUES DE GODOY**, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP sob o nº 154.078, **RICARDO JOSÉ MARTINS GIMENEZ**, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/SP sob o n.º 151.824, **MICHELE DA SILVA GONSALES**, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 267.794, **JOSÉ ROBERTO SILVEIRA QUEIROZ**, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/SP sob o n.º 235.571, **DIANE FLAVIA MAIA DE OLIVEIRA**, brasileira, casada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 413.210, **LIVIA BEATRIZ SILVA DO PRADO**, brasileira, divorciada, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 292.427 e **KARINA FRANCISCA DE ANDRADE**, brasileira, divorciada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 268.801 ("OUTORGADO"), como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para isoladamente e em nome do OUTORGANTE:

(1) representar e votar em nome do OUTORGANTE, enquanto cotista da classe única de cotas do Fundo, na assembleia geral de cotistas, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), inclusive em consulta formal, conforme orientação de voto abaixo formalizada, convocada para **DELIBERAR** sobre: a possibilidade de adquirir e/ou alienar os seguintes ativos: (i) CRI (conforme definido no Regulamento) que sejam originados pela Gestora ou pessoa a ela ligadas, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora ou pessoa a ela ligadas; e (ii) (a) cotas de fundos de investimento, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou Gestora ou por pessoas a elas ligadas; (b) títulos de renda fixa de liquidez de emissão da Gestora e/ou da Administradora ou de pessoas a ela ligadas, compatíveis com as necessidades do FII

Master; (c) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro nos papéis indicados nos itens (a) e (b) acima; (d) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha que seja pessoa ligada à Gestora e/ou Administradora ("Ativos de Zeragem"), tendo em vista que tal aquisição configura potencial conflito de interesse ("Ativos Conflitados"), nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175"), observado que, nos termos da Cláusula 10.1., item "j" do Anexo I do Regulamento do Fundo, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas ("Assembleia de Conflito de Interesses"), não sendo necessária a realização, para cada aquisição e/ou alienação de Ativos Conflitados, consultas prévias e específicas aos respectivos cotistas.

Para fins desta Procuração, considera-se como "Pessoas Ligadas" , nos termos do parágrafo 2º do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, da Gestora, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, da Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador, gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens "(i)" e "(ii)" acima.

#### *Critérios de Elegibilidade CRI:*

Os CRI deverão observar os seguintes critérios:

- i. considerando efetivada a operação pretendida, a carteira do Fundo deverá atender às demais condições de concentração e enquadramento estipuladas na política de investimento constante no Regulamento;
- ii. ser objeto de oferta pública nos termos da Resolução CVM 160;
- iii. ser objeto de registro na B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão;
- iv. contar com instituição de patrimônio separado;
- v. não haverá obrigatoriedade de existência de garantias específicas, sendo certo que, se houver garantias imobiliárias, tais garantias devem contar com laudo de avaliação;
- vi. contar com opinião legal confirmando existência do lastro, sua adequação à regulamentação aplicável;
- vii. possuir, no momento da aquisição, prazo máximo remanescente de vencimento não superior a 20 (vinte) anos;

viii. possuir previsão de remuneração equivalente a, no mínimo, uma das seguintes: (i) CDI + 1% ao ano, (ii) IPCA + 5% ao ano, (iii) IGPM + 5% ao ano, ou (iv) pré-fixada de 8% ao ano;

ix. não haverá obrigatoriedade de que os CRI possuam classificação de risco (*rating*). No entanto, se não houver classificação de risco (*rating*) ou, ainda, se houver e no momento da aquisição ou subscrição e tal *rating* for inferior a "A-" ou equivalente pela Standard & Poors, Fitch e/ou Moody's, será obrigatória a existência de garantia real, na data de aquisição ou subscrição do respectivo CRI pelo Fundo, com laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo CRI;

x. na hipótese de aquisição de CRI, o respectivo preço seja o menor entre curva ou mercado; e

xi. na hipótese de alienação de CRI, o respectivo preço seja o maior entre curva e mercado.

Além dos critérios de elegibilidade acima, no caso de oferta pública realizada por meio do registro automático de distribuição, conforme definido na Resolução CVM 160, os CRI que sejam originados pela Gestora ou parte a ela ligadas, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora ou pessoa a ela ligadas, devem possuir os seguintes critérios adicionais:

i. **Classificação de Risco:** será aplicado o previsto no item viii acima; e

ii. **Garantia Real:** Caso não haja classificação de risco (*rating*), conforme previsto no item viii 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.

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

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

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

iii. se a marcação a mercado for inexistente, a negociação poderá ser feita na curva do CRI.

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

*Critérios de Elegibilidade Ativos de Zeragem:*

No caso de Ativos de Zeragem, a aquisição deverá ser realizada para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo.

Os Critérios de Elegibilidade acima descritos serão observados, no caso de aquisição, no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

Em que pesem os Critérios de Elegibilidade acima serem cumulativos para o investimento em Ativos Conflitados, estes serão avaliados de acordo com o tipo de ativo objeto da análise para realização de investimento, devendo ser considerados somente aqueles aplicáveis. Portanto, o eventual não atendimento de determinado critério de elegibilidade, por não ser aplicável ao Ativo Conflitado em questão, não será impeditivo para a realização no investimento pelo Fundo.

(2) assinar e rubricar a ata de Assembleia de Conflito de Interesses e o respectivo Livro de Atas de Assembleias Gerais e o Livro de Presença de Cotistas do Fundo, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o OUTORGANTE estivesse presente na Assembleia de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente;

(3) praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens (1) a (2) acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

## **DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES E DA ORIENTAÇÃO DE VOTO**

A orientação de voto a ser proferido pela Gestora, em nome do Fundo, nas assembleias de cotistas do Fundo que deliberarem a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses no Fundo, como a aquisição, pela classe única de cotas do Fundo, dos Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, deve ser deliberada previamente pelos Cotistas do Fundo, e deverá ser aprovada por meio de Assembleia de Conflito de Interesses, por Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e (ii.a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas do Fundo emitidas, caso a classe única de cotas tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii.b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso a classe única de cotas do Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

Em razão do potencial situação de conflito de interesses, acima descrita, a Assembleia de Conflito de Interesses será convocada pela Administradora do Fundo após o encerramento da Oferta do Fundo e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento do Fundo.

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTE DO PROSPECTO.**

Com relação à ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, o **OUTORGANTE**, na qualidade de cotista do Fundo, confere poderes específicos ao **OUTORGADO** para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

#### **ORIENTAÇÃO DE VOTO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES**

- a) a possibilidade de adquirir e/ou alienar os seguintes ativos: **(i)** CRI (conforme definido no Regulamento) que sejam originados pela Gestora ou pessoa a ela ligadas, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora ou pessoa a ela ligadas; e **(ii)** (a) cotas de fundos de investimento, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou Gestora ou por pessoas a elas ligadas; (b) títulos de renda fixa de liquidez de emissão da Gestora e/ou da Administradora ou de pessoas a ela ligadas, compatíveis com as necessidades do FII Master; (c) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro nos papéis indicados nos itens (a) e (b) acima; (d) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha que seja pessoa ligada à Gestora e/ou Administradora (“Ativos de Zeragem”), tendo em vista que tal aquisição configura potencial conflito de interesse (“Ativos Conflitados”), nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 175”), observado que, nos termos da Cláusula 10.1., item “j” do Anexo I do Regulamento do Fundo, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas (“Assembleia de Conflito de Interesses”), não sendo necessária a realização, para cada aquisição e/ou alienação de Ativos Conflitados, consultas prévias e específicas aos respectivos cotistas:

**Favor**

☐

**Contra**

☐

**Abstenção**

☐

#### **CONDIÇÃO SUSPENSIVA**

A eficácia desta Procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, à efetiva subscrição e integralização, pelo **OUTORGANTE**, de cotas do Fundo, de forma que o **OUTORGANTE** se torne cotista do Fundo.

## DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

- (A) O **OUTORGANTE** declara para todos os fins que, antes de outorgar a presente Procuração, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do Regulamento, do *"Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse A da Classe Única do Valora CRI CDI D-180 Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"* ("Prospecto") e do Manual do Exercício do Voto, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada.
- (B) A presente Procuração de Conflito de Interesses **(i)** não é obrigatória, e sim facultativa; **(ii)** caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o **OUTORGANTE** tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo; **(iii)** não é irrevogável e irretratável; **(iv)** assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição de ativos em situação de potencial conflito de interesses; **(v)** será dada por investidores que, antes de outorgar esta Procuração de Conflito de Interesses, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, no "Manual de Exercício de Voto" e nos demais documentos da Oferta; e **(vi)** terá prazo determinado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.
- (C) A presente procuração é outorgada pelo **OUTORGANTE** ao **OUTORGADO**, o qual necessariamente não presta os serviços de administração, gestão, consultoria imobiliária e/ou custódia qualificada dos ativos do Fundo, tampouco é pessoa ligada à Administradora e/ou à Gestora.
- (D) De acordo com a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada ("Lei Geral de Proteção de Dados"), e com as demais instruções, normativos e decisões da Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("ANPD"), o **OUTORGANTE** declara ter ciência da necessidade da coleta das suas informações, inclusive dados pessoais na forma da Lei Geral de Proteção de Dados, e consente com o uso e tratamento de tais informações pelo **OUTORGADO**, conforme seja necessário com a exclusiva finalidade de permitir a devida representação e participação do **OUTORGANTE** na Assembleia de Conflito de Interesses, sendo permitida, inclusive, a sua disponibilização e compartilhamento junto à Administradora, ao Gestor e/ou a qualquer autoridade que necessite acessar e/ou tratar tais informações em razão da Assembleia de Conflito de Interesses, sendo certo que, para todos os fins de direito, o tratamento de tais informações não configura qualquer infração

à Lei Geral de Proteção de Dados ou à ANPD, e será realizado atendendo aos princípios e normas aplicáveis.

- (E) A presente Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo **OUTORGANTE**, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o **OUTORGANTE** poderá revogar a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com) e [ol-estruturacao-fii@btgpactual.com](mailto:ol-estruturacao-fii@btgpactual.com), até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia de Cotistas que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Conflitados ou (2) de forma física (via original), até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia geral de Cotistas que deliberar pela aquisição dos Ativos Conflitados, na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040).
- (F) É permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores do **OUTORGADO**.
- (G) A presente Procuração ficará válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da presente data ou até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, o que ocorrer primeiro.

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

[Local], [dia] de [mês] de 2026.

*[nome do Investidor PJ]*

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

*{OU}*

---

*[nome do Investidor PF]*

# VALORA

## INVESTIMENTOS



### ANEXO V

#### MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

### MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DA CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI CDI D-180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA QUE TRATARÁ DA APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS EM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador") do **VALORA CRI CDI D-180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 66.425.993/0001-51 ("Fundo") vem, por meio do presente *Manual de Exercício de Voto*, oferecer orientação para exercício de voto em assembleia geral extraordinária de cotistas a ser realizada, a qual será convocada a fim de deliberar sobre a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses no Fundo, na forma do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175"), e nos termos da Cláusula 10.1., item "j" do Anexo I do Regulamento do Fundo, que terá as características abaixo descritas ("Assembleia de Conflito de Interesses").

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse A da Classe Única do Valora CRI CDI D-180 Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("Prospecto").

#### **Convocação da Assembleia Geral de Cotistas**

A Assembleia de Conflito de Interesses será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Oferta"), em dia, local e horário a serem definidos no edital de convocação, devendo ser realizada em, no mínimo, 15 (quinze) dias após a convocação, nos termos da Cláusula 5.1.1. do Capítulo 5 do Regulamento.

#### **Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia Geral de Cotistas**

Após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, será convocada Assembleia de Orientação de Voto, cuja ordem do dia compreenderá a deliberação sobre:

**(1)** a possibilidade de adquirir e/ou alienar os seguintes ativos: **(i)** CRI (conforme definido no Regulamento) que sejam originados pela Gestora ou pessoa a ela ligadas, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora ou pessoa a ela ligadas; e **(ii)** (a) cotas de fundos de investimento, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou Gestora ou por pessoas a elas ligadas; (b) títulos de renda fixa de liquidez de emissão da Gestora e/ou da Administradora ou de pessoas a ela ligadas, compatíveis com as necessidades do FII Master; (c) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro nos papéis indicados nos itens (a) e (b) acima; (d) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha que seja pessoa ligada à Gestora e/ou Administradora ("Ativos de Zeragem"), tendo em vista que tal aquisição configura potencial conflito de interesse ("Ativos Conflitados"), nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175"), observado que, nos termos da Cláusula 10.1., item "j" do Anexo I do Regulamento do Fundo, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas ("Assembleia de Conflito de Interesses"), não sendo necessária a realização, para cada aquisição e/ou alienação de Ativos Conflitados, consultas prévias e específicas aos respectivos cotistas;

Para fins deste Manual de Voto, considera-se como "Pessoas Ligadas" , nos termos do parágrafo 2º do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, da Gestora, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, da Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador, gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens "(i)" e "(ii)" acima.

### **Critérios de Elegibilidade**

#### *Critérios de Elegibilidade CRI:*

Os CRI deverão observar os seguintes critérios:

- i. considerando efetivada a operação pretendida, a carteira do Fundo deverá atender às demais condições de concentração e enquadramento estipuladas na política de investimento constante no Regulamento;
- ii. ser objeto de oferta pública nos termos da Resolução CVM 160;
- iii. ser objeto de registro na B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão;
- iv. contar com instituição de patrimônio separado;
- v. não haverá obrigatoriedade de existência de garantias específicas, sendo certo que, se houver garantias imobiliárias, tais garantias devem contar com laudo de avaliação;
- vi. contar com opinião legal confirmando existência do lastro, sua adequação à regulamentação aplicável;
- vii. possuir, no momento da aquisição, prazo máximo remanescente de vencimento não superior a 20 (vinte) anos;
- viii. possuir previsão de remuneração equivalente a, no mínimo, uma das seguintes: (i) CDI + 1% ao ano, (ii) IPCA + 5% ao ano, (iii) IGPM + 5% ao ano, ou (iv) pré-fixada de 8% ao ano;
- ix. não haverá obrigatoriedade de que os CRI possuam classificação de risco (*rating*). No entanto, se não houver classificação de risco (*rating*) ou, ainda, se houver e no momento da aquisição ou subscrição e tal *rating* for inferior a “A-” ou equivalente pela Standard & Poors, Fitch e/ou Moody’s, será obrigatória a existência de garantia real, na data de aquisição ou subscrição do respectivo CRI pelo Fundo, com laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo CRI;
- x. na hipótese de aquisição de CRI, o respectivo preço seja o menor entre curva ou mercado; e
- xi. na hipótese de alienação de CRI, o respectivo preço seja o maior entre curva e mercado.

Além dos critérios de elegibilidade acima, no caso de oferta pública realizada por meio do registro automático de distribuição, conforme definido na Resolução CVM 160, os CRI que sejam originados pela Gestora ou parte a ela ligadas, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora ou pessoa a ela ligadas, devem possuir os seguintes critérios adicionais:

- i. **Classificação de Risco:** será aplicado o previsto no item viii acima; e
- ii. **Garantia Real:** Caso não haja classificação de risco (*rating*), conforme previsto no item viii 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.

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

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

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

*Critérios de Elegibilidade Ativos de Zeragem:*

No caso de Ativos de Zeragem, a aquisição deverá ser realizada para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo.

Os Critérios de Elegibilidade acima descritos serão observados, no caso de aquisição, no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

Em que pesem os Critérios de Elegibilidade acima serem cumulativos para o investimento em Ativos Conflitados, estes serão avaliados de acordo com o tipo de ativo objeto da análise para realização de investimento, devendo ser considerados somente aqueles aplicáveis. Portanto, o eventual não atendimento de determinado critério de elegibilidade, por não ser aplicável ao Ativo Conflitado em questão, não será impeditivo para a realização no investimento pelo Fundo.

**(2)** assinar e rubricar a ata de Assembleia de Conflito de Interesses e o respectivo Livro de Atas de Assembleias Gerais e o Livro de Presença de Cotistas do Fundo, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o OUTORGANTE estivesse presente na Assembleia de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente;

**(3)** praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens (1) a (2) acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

Adicionalmente, o processo de investimento dos ativos descritos acima deverá observar estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição dos Ativos Conflitados.

**PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES”, BEM COMO A SEÇÃO “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS”, CONSTANTES DO PROSPECTO.**

#### **Quem poderá participar da Assembleia Geral de Cotistas**

Somente poderão votar na Assembleia de Conflito de Interesses os Cotistas da classe única do Fundo inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Adicionalmente, não podem votar na Assembleia de Conflito de Interesses: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua classe de Cotas; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. A verificação da vedação do inciso (iv) acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

#### **Quóruns de instalação e deliberação**

De acordo com a Cláusula 10.6.1. do Capítulo 10 do Anexo I do Regulamento, a Assembleia de Conflito de Interesses se instala com a presença de qualquer número de Cotistas. Adicionalmente, deverá ser aprovada por meio de Assembleia de Conflito de Interesses, por Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e (ii.a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas do Fundo emitidas, caso a classe única de cotas tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii.b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso a classe única de cotas do Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

#### **Como participar da Assembleia Geral de Cotistas**

Para viabilizar o exercício do direito de voto na Assembleia de Conflito de Interesses e observados os requisitos da regulamentação aplicável, os Cotistas que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, outorgar poderes específicos a procuradores a serem

constituídos conforme procuração específica, conforme minuta anexa ao Prospecto da Oferta ("Procuração de Conflito de Interesses"), para que os respectivos outorgados os representem e votem em seu nome, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação a ordem do dia.

A outorga da procuração para exercício do direito de voto na forma acima será facultativa e está sob condição suspensiva de que o respectivo Investidor irá efetivamente se tornar Cotista do Fundo, em observância aos requisitos previstos no Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

A Procuração de Conflito de Interesses somente poderá ser outorgada por Cotista que tenha obtido acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como para as matérias a serem votadas na respectiva Assembleia de Orientação de Voto.

A Procuração de Conflito de Interesses **(i)** não é obrigatória, e sim facultativa; **(ii)** caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o **OUTORGANTE** tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo; **(iii)** não é irrevogável e irretratável; **(iv)** assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição de ativos em situação de potencial conflito de interesses; **(v)** será dada por investidores que, antes de outorgar esta Procuração de Conflito de Interesses, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, neste "Manual de Exercício de Voto" e nos demais documentos da Oferta; e **(vi)** terá prazo determinado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

A eficácia da referida procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2022 ("Código Civil"), à efetiva subscrição e integralização, pelo Cotista, de Cotas do Fundo, de forma que o outorgante se torne Cotista do Fundo.

A Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo **OUTORGANTE**, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o **OUTORGANTE** poderá revogar a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através dos seguintes e-mails [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com) e [ol-estruturacao-fii@btgpactual.com](mailto:ol-estruturacao-fii@btgpactual.com), até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia de Cotistas que deliberar pela aquisição e/ou venda

dos Ativos Conflitados ou (2) de forma física (via original), até as 18:00 horas do Dia Útil anterior à data da realização da assembleia geral de Cotistas que deliberar pela aquisição dos Ativos Conflitados, na sede da Administradora (na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040).

Em que pese a disponibilização da procuração, a Administradora e a Gestora destacam a importância da participação direta dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesses para deliberar sobre as situações de possível conflito de interesses e a orientação de voto do Fundo na assembleia de conflito de interesses do Fundo Conflitado, nos termos do inciso IV do artigo 12 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo certo que tais situações de possível conflito de interesses somente serão descaracterizadas mediante aprovação prévia de Cotistas e de cotistas do Fundo Conflitado, respectivamente, reunidos em assembleia de conflito de interesse, respectivamente, conforme quórum previsto no regulamento do Fundo Conflitado e na Resolução CVM 175.

#### **Esclarecimentos Adicionais**

A Administradora disponibilizará todos os documentos e informações necessários ao exercício informado do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia de Conflito de Interesses.

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

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

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040– Rio de Janeiro, RJ

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia de Conflito de Interesses estarão à disposição dos Cotistas para análise nos seguintes endereços eletrônicos:

Administrador:      **<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>**  
(neste website clicar em Fundos BTG Pactual" e na sequência na sequência "Valora CRI CDI D-180 Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" em seguida clicar em "Documentos", e, então, clicar na opção desejada)

Fundos.Net: **<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 Registrados”, buscar por e acessar “Valora CRI CDI D-180 Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

\* \* \*

# VALORA

## INVESTIMENTOS



### PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE  
COTAS DA SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

#### **VALORA CRI CDI D-180 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

ADMINISTRADORA

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

GESTORA

**VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.**

LUZ CAPITAL MARKETS