

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO
DE COTAS DA SUBCLASSE SÊNIOR E COTAS DA SUBCLASSE SUBORDINADA DA CLASSE ÚNICA DO

VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 69.269.110/0001-50

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 (parte), Torre Corcovado, 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 SUBCLASSE SÊNIOR: BR0TPTCTF003

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DA SUBCLASSE SÊNIOR NA B3: 6899026SR1

Tipo ANBIMA: Papel CRI, Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/377, EM 30 DE SETEMBRO DE 2026*

** concedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160").*

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 4.705.882 (quatro milhões, setecentas e cinco mil, oitocentas e oitenta e duas) cotas, sendo (i) 4.000.000 (quatro milhões) de cotas da subclasse sênior ("Subclasse Sênior" e "Cotas Seniores", respectivamente); e (ii) 705.882 (setecentas e cinco mil, oitocentas e oitenta e duas) cotas da subclasse subordinada ("Subclasse Subordinada" e "Cotas Subordinadas", respectivamente, e ainda, em conjunto com a Subclasse Sênior e as Cotas Seniores, "Subclasses" e "Cotas", respectivamente), da 1ª (primeira) emissão da CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo" e "Classe", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) ("Oferta"). Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) será de R\$ 4,46 (quatro reais e quarenta e seis centavos) por Cota. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta. O Preço de Emissão (conforme abaixo definido) já engloba o Custo Unitário de Distribuição. A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$ 470.588.200,00*

(quatrocentos e setenta milhões, quinhentos e oitenta e oito mil e duzentos reais)

("Montante Inicial da Oferta")* podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado, respectivamente, o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

A Oferta será realizada sob a coordenação do **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, 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, Rio de Janeiro - RJ, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, e autorizado a operar como distribuidor de valores mobiliários ("Coordenador Líder" ou "Administradora", conforme o caso). O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3, para participarem exclusivamente do processo de distribuição das Cotas, no âmbito da Oferta, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e para a Classe ("Participantes Especiais", e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta").

Não será concedida a opção de lote adicional, conforme descrito no artigo 50 da Resolução CVM 160, no âmbito da Oferta.

As Cotas Seniores 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 ("B3")**, sendo a distribuição liquidada financeiramente pela B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21 - Módulo de Fundos ("Fundos21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas Seniores custodiadas eletronicamente na B3, observadas, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 160. A colocação das Cotas Seniores para Investidores (conforme definido abaixo) 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.

As Cotas Subordinadas não serão depositadas para distribuição em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, de forma que não poderá ser assegurada a disponibilidade de informações sobre os preços praticados ou sobre os negócios realizados. Sem prejuízo, as Cotas Subordinadas poderão futuramente ser admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, a critério da Gestora, nos termos da regulamentação aplicável e observado o disposto no Regulamento.

É admissível o recebimento de intenções de investimento, a partir de 07 de outubro de 2026. Os Documentos de Aceitação (conforme abaixo definido) são irrevogáveis e irretiráveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme abaixo definido), conforme os termos e condições da Oferta.

Considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, os documentos relativos às Cotas e à Oferta não foram objeto de revisão pela CVM.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento (conforme abaixo definido) e da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("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", nas páginas 15 a 34.

O registro da Oferta não implicará, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da Classe, da Administradora e da Gestora, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

Este "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Valora CRI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada" ("Prospecto") está 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.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Classe, o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto 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.

A data deste Prospecto é 30 de setembro de 2026.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

madronea
advogados



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
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.....	6
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	7
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição.....	8
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da Oferta	8
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso.....	8
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	9
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
4. FATORES DE RISCO	15
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.....	17
5. CRONOGRAMA.....	36
5.1 Cronograma das etapas da Oferta, destacando no mínimo:.....	39
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....	41
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	43
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	43
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).....	43
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	43
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	45
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	47
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	47
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	48
ATÉ A DATA DESTE PROSPECTO, NÃO HOUVE DIVULGAÇÃO DE COMUNICADO AO MERCADO REFERENTE À MODIFICAÇÃO DA PRESENTE OFERTA.	49
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	51
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	54
8.4 Regime de distribuição.....	54
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	55
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado.....	57
8.7 Formador de mercado	58
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável.....	58
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	58



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	59
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	61
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....	63
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	65
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	67
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	69
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	73
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	75
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.....	77
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....	79
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	81
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	81
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	83
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora.....	85
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na Oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	85
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	86
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.....	86
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	86
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	86
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	87
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	91

ANEXOS

ANEXO I	Instrumento de Constituição do Fundo.....	105
ANEXO II	Instrumento Particular de Alteração	113
ANEXO III	Regulamento.....	121
ANEXO IV	Estudo de Viabilidade.....	155
ANEXO V	Material Publicitário	173
ANEXO VI	Manifestação de Voto via Consulta Formal.....	229
ANEXO VII	Informe Anual.....	235



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



VALORA
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2.1 Breve descrição da Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado, e sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), do "Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", 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") do "Código ANBIMA de Ofertas Públicas", conforme em vigor ("Código ANBIMA de Ofertas" e, em conjunto com o Código ANBIMA de Administração e Gestão, os "Códigos ANBIMA"), 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, em conjunto com os Códigos ANBIMA, os "Normativos ANBIMA") e dos demais normativos aplicáveis, nos termos e condições aprovados no "Instrumento Particular de Constituição do Valora CRI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada", formalizado em 22 de setembro de 2026 ("Instrumento Particular de Constituição"), conforme alterado por meio do "Instrumento Particular de Deliberação Conjunta do Valora CRI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada", formalizado em 30 de setembro de 2026 ("Instrumento Particular de Alteração" e, quando em conjunto com o Instrumento Particular de Constituição, apenas os "Atos de Aprovação da Oferta") e no "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Valora CRI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada", celebrado entre a Classe, representada pela Gestora (conforme definido abaixo), o Coordenador Líder, a Administradora e a **VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, sala 32, Bloco 2, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, Brasil, 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 ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"; e, ainda, "Contrato de Distribuição", respectivamente).

A versão vigente do Regulamento, incluindo o respectivo anexo descritivo da Classe, foi aprovada por meio do Instrumento Particular de Alteração ("Regulamento").

Considerando a constituição do Fundo em classe única, para os fins do presente Prospecto, 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.

Os Prestadores de Serviços Essenciais em conjunto com a Classe serão referidos, em conjunto, como os "Ofertantes".

As Cotas serão escrituradas pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e 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 ("Escriturador").

Ainda, os serviços de custódia e controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e demais ativos financeiros integrantes da carteira, bem como os serviços de tesouraria e escrituração de Cotas serão prestados pelo **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 ("Custodiante").

Termos iniciados em maiúscula, que estejam no singular ou no plural e que não estejam expressamente definidos neste Prospecto, 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: **(i)** serão emitidas em série única, observada a existência de 2 (duas) diferentes Subclasses e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, diferenciando-se, exclusivamente, quanto à preferência das Cotas Seniores no pagamento de rendimentos, amortização e resgate, na forma prevista nos apêndices ao anexo descritivo da Classe; **(ii)** corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido



da Classe; **(iii)** não serão resgatáveis; **(iv)** terão a forma escritural e nominativa; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, observada a Cascata de Pagamentos (conforme abaixo definido), prevista no Regulamento; **(vi)** não conferirão 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 de cotistas; e **(viii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista da Classe, sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto nos subitens "(i)" e "(vii)" dispostos acima, não podem votar nas assembleias de cotistas: **(i)** o prestador de serviço, essencial ou não, do Fundo; **(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 Classe; e **(v)** o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Não se aplica o disposto acima quando estas pessoas forem os únicos cotistas do Fundo, da Classe ou da Subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da Classe ou da Subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia de cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

Serão excluídos do cômputo dos quóruns de deliberação as Cotas de titularidade dos cotistas que se declarem em situação de conflito de interesses.

Cada Cota de emissão da Classe terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento, bem como nos respectivos apêndices, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

As Cotas Seniores têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

- (i)** prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e resgate em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto no Regulamento;
- (ii)** direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às Cotas Subordinadas (conforme abaixo definido), observado o *Benchmark* (conforme abaixo definido); e
- (iii)** a rentabilidade alvo será correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias 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, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano ("*Benchmark*").

O *Benchmark* dependerá da performance dos Ativos Imobiliários (conforme abaixo definido) e dos Ativos Financeiros (conforme abaixo definido) que integram a carteira da Classe, de forma que não há qualquer garantia de rentabilidade, nada podendo os cotistas reclamar a esse título.

Caso o *Benchmark* seja superado em determinado período de apuração, o rendimento excedente será distribuído aos cotistas titulares de Cotas Subordinadas, conforme Cascata de Pagamentos prevista no Regulamento.

As Cotas Subordinadas têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

- (i)** subordinam-se às Cotas Seniores para efeito de distribuição de resultados, amortização e resgate, observado o disposto no Regulamento;
- (ii)** poderão ser amortizadas, nos termos do Anexo, após a amortização integral das Cotas Seniores, à critério do Gestor, caso a Razão de Subordinação ultrapasse a Razão Limite; e
- (iii)** direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas assembleias de cotistas, observadas as disposições do Regulamento, sendo que cada Cota B corresponderá 1 (um) voto, observado que a Gestora, na qualidade de cotista subordinado da Classe, somente poderá votar nas assembleias de cotistas desde que: **(i)** seja o único cotista da Classe; ou **(ii)** haja a aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia de cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia de cotistas em que se dará a permissão de voto.



Cascata de Pagamento de Distribuições

A Classe, sujeita à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos nas distribuições realizadas pela Classe ("Cascata de Pagamentos"):

- (i) o pagamento de quaisquer despesas e encargos da Classe;
- (ii) composição ou recomposição da Reserva de Contingência;
- (iii) o saldo remanescente desde o último pagamento (se houver), para o pagamento referente à distribuição de rendimentos às Cotas Seniores até o montante do *Benchmark* somado até a data de cotização;
- (iv) o saldo remanescente desde o último pagamento (se houver), para o pagamento da amortização das Cotas Seniores no respectivo mês;
- (v) o saldo remanescente, se houver, poderá ser destinado, à critério do Gestor, **(a)** para amortização extraordinária das Cotas Seniores, desde que observado o previsto no apêndice da Subclasse Sênior ou **(b)** caso superada a Razão Limite, para distribuição de rendimentos ou amortização extraordinária das Cotas Subordinadas, até que a Razão de Subordinação atinja o limite de 15% (quinze por cento); e
- (vi) o saldo remanescente após amortização ou resgate integral das Cotas Seniores, será destinado ao pagamento integral dos valores referentes a rendimentos, amortização ou resgate das Cotas Subordinadas.

Para fins de cálculo e pagamento dos valores de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas da Classe, deverão ser consideradas as seguintes condições:

- (i) observada a Cascata de Pagamentos, as Cotas Seniores farão jus ao pagamento de rendimentos até o limite do *Benchmark* apurado no mês em questão, ou seja, até o limite em que o valor patrimonial das Cotas Seniores, considerado *pro forma* o pagamento de rendimentos a ser realizado, volte a ser equivalente ao preço de emissão das Cotas Seniores, deduzidas as eventuais amortizações de Cotas Seniores realizadas ("Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior");
- (ii) caso os valores líquidos disponíveis na Classe no Dia Útil imediatamente anterior ao efetivo pagamento de determinado mês, a serem destinados para o pagamento de rendimentos, seja insuficiente para pagar integralmente o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior, os valores líquidos disponíveis na Classe para o pagamento de rendimentos nos meses seguintes serão destinados prioritariamente para o pagamento de rendimentos das Cotas Seniores, até que o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior atualizado e acumulado, calculado no último Dia Útil de determinado mês futuro seja integralmente pago, de modo que o valor patrimonial das Cotas Seniores, considerado *pro forma* o pagamento de rendimentos a ser realizado em relação a esse mês, na data prevista no Regulamento, volte a ser equivalente ao preço de emissão das Cotas Seniores, deduzidas as eventuais amortizações de Cotas Seniores realizadas;
- (iii) o valor a ser pago aos cotistas a título de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas Seniores estará limitado, em qualquer hipótese, ao valor patrimonial das Cotas Seniores, calculado nos termos do Regulamento, acrescido do *Benchmark*, exceto pelo previsto na Cascata de Pagamentos, em caso de amortização extraordinária das Cotas Seniores, nos termos do Regulamento; e
- (iv) as Cotas Subordinadas apenas farão jus ao pagamento de amortização e/ou resgate após o resgate integral das Cotas Seniores, exceto pelo previsto no Regulamento.

Características, Condições e Colocação das Cotas

A partir do 1º (primeiro) mês a contar da data da primeira integralização de Cotas Seniores com base na carteira de fechamento da Classe correspondente ao mês anterior ("Data de Início de Apuração da Razão de Subordinação"), até o final do prazo de duração da Subclasse Sênior, a Gestora deverá apurar a razão de subordinação das Cotas Subordinadas, a ser calculado pela Gestora, com base no **(i)** somatório do valor patrimonial das Cotas Subordinadas integralizadas, dividido pelo **(ii)** patrimônio líquido, descontados os rendimentos eventualmente declarados para o referido mês, observado que referido índice deverá sempre ser superior a um dos percentuais indicados no item abaixo, conforme o caso ("Razão de Subordinação").



Para os fins deste Prospecto, a partir do **(i)** 1º (primeiro) mês a contar da data da primeira integralização de Cotas Seniores até o 6º (sexto) mês a contar da data da primeira integralização de Cotas Seniores, a Razão de Subordinação deverá corresponder ao percentual mínimo de 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento); e **(ii)** a partir do 7º (sétimo) mês a contar da data da primeira integralização de Cotas Seniores até o final do prazo de duração da Subclasse Sênior, a Razão de Subordinação deverá corresponder ao percentual mínimo de 10% (dez por cento).

A partir da Data de Início de Apuração da Razão de Subordinação e até o final do prazo de duração da Subclasse Sênior, a Razão de Subordinação deverá ser apurada pela Gestora até o 10º (Décimo) Dia Útil de cada mês com base no valor das Cotas na data de fechamento de cada mês ("Data de Apuração da Razão de Subordinação").

Caso, na Data de Apuração da Razão de Subordinação, a Razão de Subordinação seja inferior ao percentual indicado acima ("Desenquadramento da Razão de Subordinação"), a Gestora deverá:

- (i)** orientar a Administradora para que esta realize emissão de novas Cotas Subordinadas, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, em montante suficiente para a recomposição da Razão de Subordinação, a serem subscritas e integralizadas pelos cotistas titulares de Cotas Subordinadas em circulação, na proporção de suas respectivas participações, em moeda corrente nacional ("Emissões Autorizadas"). A subscrição e integralização das Cotas Subordinadas nos termos deste item deverá ocorrer no prazo de até 1 (um) mês a contar da Data de Apuração da Razão de Subordinação em que se verifique o Desenquadramento da Razão de Subordinação ("Prazo para Recomposição da Razão de Subordinação"); e
- (ii)** alternativamente ou cumulativamente à opção prevista no item "(i)" acima, realizar a amortização de Cotas Seniores, proporcionalmente à participação detida por cada cotista titular de Cotas Seniores, em montante suficiente para a recomposição da Razão de Subordinação. A amortização de Cotas Seniores nos termos deste item deverá ocorrer no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data de encerramento do Prazo para Recomposição da Razão de Subordinação ("Prazo Adicional para Recomposição da Razão de Subordinação").

Caso, após a implementação das medidas previstas nos incisos "(i)" e "(ii)" do acima, não seja verificada a recomposição da Razão de Subordinação, a Administradora deverá convocar uma assembleia de cotistas para deliberar sobre a liquidação do Fundo e da Classe.

Na hipótese da Razão de Subordinação atingir patamar superior a 20% (vinte por cento) (inclusive) ("Razão Limite"), será caracterizado excesso de subordinação, hipótese em que a Gestora, sem necessidade de aprovação em sede de assembleia de cotistas poderá decidir, unilateralmente, pela realização de distribuição de recursos aos cotistas titulares das Cotas Subordinadas, até o limite em que a Razão de Subordinação alcance o patamar de 15% (quinze por cento), desde que a Classe esteja adimplente com suas obrigações, observado, ainda, a Cascata de Pagamentos.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada aos investidores que atendam às características de investidor qualificado, conforme definição do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30" e "Investidores Qualificados" ou "Investidores", respectivamente), desde que cumulativamente: (i) estejam dispostos a aceitar os riscos inerentes ao investimento nas Cotas; (ii) não possuam restrição legal e/ou regulamentar para investir na Classe; e (iii) sejam investidores isentos de recolhimento de imposto de renda na fonte ou sujeitos a alíquota zero para fins de pagamento de amortizações das Cotas, inclusive quando realizadas a título de distribuição de rendimentos, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo, sem limitação a da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei nº 11.033").

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas 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 ("Resolução CVM 11").

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Caso o investimento seja realizado por investidor não residente, este investidor deverá avaliar a adequação da aquisição das Cotas à legislação aplicável em sua jurisdição.



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

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme adiante 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 inciso XII do artigo 2º da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: **(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 das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido); **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, 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.

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 inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação automaticamente cancelados, 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.

Na hipótese do item “iii” do parágrafo acima, a colocação das Cotas para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer ao Montante Inicial da Oferta, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas das Cotas por elas demandadas.

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

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VEJA O FATOR DE RISCO “RISCO DE PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 28 DESTE PROSPECTO.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas Seniores serão depositadas para **(i)** distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente pela B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas Seniores custodiadas eletronicamente na B3, observadas, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 160. A colocação das Cotas Seniores 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.



As Cotas Subordinadas não serão depositadas para distribuição em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, de forma que não poderá ser assegurada a disponibilidade de informações sobre os preços praticados ou sobre os negócios realizados. Sem prejuízo, as Cotas Subordinadas poderão futuramente ser admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, a critério do Gestora, nos termos da regulamentação aplicável e observado o disposto no Regulamento.

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

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

As Cotas terão valor nominal unitário equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) que será o valor unitário de integralização das Cotas, conforme definido nos Atos de Aprovação da Oferta, o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento ("Preço de Emissão").

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta, será de R\$ 3,96 (três reais e noventa e seis centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição.

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da Oferta

O Montante Inicial da Oferta será de, inicialmente, R\$ 470.588.200,00 (quatrocentos e setenta milhões, quinhentos e oitenta e oito mil e duzentos reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta.

Não será concedida a opção de lote adicional, conforme descrito no artigo 50 da Resolução CVM 160, no âmbito da Oferta.

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

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 47.058.900,00 (quarenta e sete milhões, cinquenta e oito mil e novecentos reais), correspondente a 470.589 (quatrocentas e setenta mil, quinhentas e oitenta e nove) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta").

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

2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

A quantidade de Cotas será de, inicialmente, 4.705.882 (quatro milhões, setecentas e cinco mil, oitocentas e oitenta e duas) Cotas, sendo **(i)** 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas Seniores; e **(ii)** 705.882 (setecentas e cinco mil, oitocentas e oitenta e duas) Cotas Subordinadas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.



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

Os recursos líquidos provenientes da Oferta, serão investidos **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, com objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme política de investimento da Classe, por meio de aplicação em certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados e Cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado ("CRIs" ou "Ativos Imobiliários", conforme o caso). Excepcionalmente, e sem prejuízo do limite de concentração definido abaixo, a Classe poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis, em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários ("Bens Imóveis").

Adicionalmente, a Classe poderá investir em **(i)** cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM 175; e **(ii)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe ("Ativos Financeiros") e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução CVM 175, excetuados os ativos financeiros elencados no artigo 2º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175.

A Classe poderá aplicar até 100% (cem por cento) dos recursos aplicados em Ativos Financeiros em cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou empresa a eles ligada, 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 Resolução CVM 175.

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.

NA DATA DESTA PROSPECTO, A CLASSE 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.

Pipeline Meramente Indicativo

A Gestora, na data deste Prospecto, está em processo de originação, seleção, análise e negociação, conforme o caso, para a potencial aquisição de ativos em conformidade com a política de investimento da Classe. As principais características dos ativos são detalhadas abaixo, sem prejuízo de serem selecionados outros ativos elegíveis para a aquisição pela Classe.

O **pipeline meramente indicativo** abaixo foi construído com base na estratégia de investimento que a Gestora pretende adotar na gestão da Classe é atualmente composto por:

Ativo	Devedor	Emissor	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	LTV	Localização	Vencimento	Duration (anos)
CRI Scala Datacenter 1S	Scala	Opea Sec	25G0675225	Infraestrutura	26.144	5,56%	CDI +	3,00%	61,88%	RJ	16/07/2040	4,7
CRI Tutoia	Setin	Provincia	25A3684481	Residencial	26.144	5,56%	CDI +	3,75%	63,66%	SP	29/03/2030	2,7
CRI Haus Moema	Mitre	Provincia	25J2856741	Residencial	26.144	5,56%	CDI +	3,00%	55,25%	SP	27/02/2030	2,7
CRI Caminhos da Lapa	Toledo Ferrari	Provincia	26A2778151	Residencial	26.144	5,56%	CDI +	3,50%	65,02%	SP	30/01/2031	2,7
CRI São Benedito	São Benedito	Opea Sec	25K0169946	Residencial	26.144	5,56%	CDI +	3,30%	41,67%	MT	15/07/2031	3,0
CRI Helbor 111E	Helbor	Habitasec	25F2931000	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	3,00%	74,96%	SP	27/06/2030	2,5
CRI Matarazzo 340E	Matarazzo	Opea Sec	24K1488063	Shopping	19.608	4,17%	CDI +	4,95%	30,86%	SP	31/10/2029	1,8
CRI HM Engenharia 97E	HM Engenharia	Opea Sec	22K1684666	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	4,75%	77,82%	SP	27/11/2026	0,3
CRI Helbor 40E	Helbor	Habitasec	23K1511855	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	3,00%	50,75%	SP	29/11/2028	1,1
CRI Golf Residence	JL	Provincia	24L2500955	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	5,25%	53,08%	PR	30/12/2030	2,3
CRI Francisco Morato	Mundo Apto	Provincia	25E0091636	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	4,25%	33,19%	SP	30/08/2030	2,9
CRI Pagano	Pagano	Provincia	24L2014595	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	4,35%	46,19%	SP	07/02/2028	1,4
CRI Artem	Porte	Opea Sec	26F3936614	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	5,85%	66,67%	SP	27/06/2030	2,5
CRI Alvarenga	Mundo Apto	Provincia	25L3236564	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	4,25%	77,52%	SP	30/10/2030	2,5
CRI Desenvolvimento Barra da Tijuca 160E 1S	Carvalho Hosken	Provincia	26E4704009	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	4,50%	25,69%	RJ	30/08/2046	7,5
CRI Desenvolvimento Barra da Tijuca 155E 1S	Carvalho Hosken	Provincia	26E4686236	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	4,50%	25,69%	RJ	30/08/2046	7,5
CRI Casa Brooklyn	Costa Hirota	Travessia	22J1021044	Residencial	18.301	3,89%	CDI +	4,30%	46,62%	SP	05/02/2031	1,1
CRI Tecnisa 11E 1S	Tecnisa	True Sec	22D0836679	Residencial	13.072	2,78%	CDI +	4,25%	80,65%	SP	28/04/2028	1,1
CRI Tecnisa 573E	Tecnisa	True Sec	22D0836679	Residencial	13.072	2,78%	CDI +	4,25%	80,65%	SP	28/04/2028	1,1
CRI HBR 34E	HBR	Habitasec	23J1928151	Escritório	13.072	2,78%	CDI +	3,50%	75,76%	SP	30/10/2031	2,7
CRI Hub Pinheiros 2S	GIP	Provincia	24G1559252	Escritório	13.072	2,78%	CDI +	4,40%	53,48%	SP	06/05/2027	0,7
CRI Said Alach	Galli	Provincia	25K0012813	Residencial	13.072	2,78%	CDI +	4,25%	79,94%	SP	30/08/2030	2,9
CRI Crisandálias	Mundo Apto	Provincia	25I4850646	Residencial	13.072	2,78%	CDI +	4,25%	80,00%	SP	29/11/2030	2,5
CRI MF7	MF7	Provincia	22J1021044	Residencial	10.458	2,22%	CDI +	5,00%	46,62%	SP	28/10/2027	1,1
CRI Matarazzo GFSA	Gafisa	Provincia	24L2500157	Residencial	9.150	1,94%	CDI +	6,00%	72,92%	SP	05/12/2029	1,5
CRI Flow	MF7	Provincia	24L2725046	Residencial	7.843	1,67%	CDI +	5,90%	68,49%	SP	05/01/2028	1,3
Total de CRIs					470.588	100,00%	CDI +	4,13%	57,33%			

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELA CLASSE 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.

A escolha por qualquer um dos ativos mencionados no *pipeline* indicativo acima será feita de acordo com o melhor entendimento da Gestora, tendo em vista os melhores interesses da Classe e a conclusão de processo de *due diligence*, 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

Após o encerramento da Oferta, caso a Classe venha a adquirir e/ou alienar ativos em situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas da Classe, reunidos em assembleia de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, cuja convocação, por meio de consulta formal, consta da minuta constante do Anexo V deste Prospecto ("Assembleia de Conflito de Interesses").

Nesse sentido, após o encerramento da Oferta, será convocada a Assembleia de Conflito de Interesses para deliberar sobre aquisição e/ou alienação dos Ativos Imobiliários em situação de conflito de interesses ("Ativos Conflitados"), na forma prevista no Regulamento, desde que atendidos os Critérios de Elegibilidade dos Ativos Conflitados (conforme abaixo definido), sendo certo que sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica dos cotistas, reunidos em assembleia de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, não sendo necessária a realização de consultas prévias e específicas aos cotistas, para cada aquisição e/ou alienação dos seguintes Ativos Conflitados: **(i)** CRI, 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 públicos federais e operações compromissadas com lastro nos papéis indicados nos itens (a) acima; **(c)** certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha que seja pessoa ligada à Gestora e/ou Administradora; **(d)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe (em conjunto, "Ativos de Zeragem"), conforme política de investimento da Classe, descrita no Regulamento, tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM 175 (em conjunto, "Matérias de Conflito").]

Adicionalmente, para aquisição e/ou alienação dos Ativos Conflitados, além de ser observada a política de investimento da Classe, deverão ser respeitados, também, os critérios de elegibilidade dos Ativos Conflitados abaixo elencados ("Critérios de Elegibilidade dos Ativos Conflitados"):

Critérios de Elegibilidade dos Ativos Conflitados

Os Ativos Imobiliários deverão observar os seguintes critérios:

- i. considerando efetivada a operação pretendida, a carteira da Classe 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, sendo certo que, se houver garantias imobiliárias, tais garantias devem contar com laudo de avaliação;
- v. contar com opinião legal confirmando existência do lastro, sua adequação à regulamentação aplicável;
- vi. possuir, no momento da aquisição, prazo máximo remanescente de vencimento não superior a 20 (vinte) anos;
- vii. possuir previsão de remuneração equivalente a, no mínimo, CDI + 1% (um por cento) ao ano;



viii. na hipótese de aquisição de CRI, o respectivo preço seja o menor entre curva ou mercado; e

ix. 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. Garantia Real: Os referidos CRIs deverão contar com garantia real que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo CRI pela Classe, possua laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo CRI.

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 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.

Critérios de Elegibilidade Ativos Financeiros

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

Os Critérios de Elegibilidade dos Ativos Conflitados acima descritos serão observados, no caso de aquisição, no momento da realização do investimento pela Classe, 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 dos Ativos Conflitados 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 pela Classe.

POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DA OFERTA, A ADMINISTRADORA CONVOCARÁ A ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, POR MEIO DE CONSULTA FORMAL, VISANDO A APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO, PELA CLASSE, DOS ATIVOS CONFLITADOS COM OS RECURSOS ADQUIRIDOS POR MEIO DA OFERTA, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO VIGENTE E APLICÁVEL.

Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que efetivamente subscreverem Cotas na Oferta poderão, por meio digital ou por meio físico, manifestar sua orientação de voto à Administradora, seja a favor, contra ou abstendo-se de votar em relação às Matérias de Conflito constantes da Assembleia de Conflito de Interesses.

O procedimento de consulta formal referida acima poderá conter, ainda, outros temas a serem deliberados pelos cotistas.

O exercício do direito de voto na forma acima será facultativo e está sob condição suspensiva, conforme a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme em vigor ("Código Civil"), de o respectivo Investidor se tornar efetivamente cotista da Classe, em observância aos requisitos previstos no Ofício-Circular/ANUAL-2026 CVM/SRE. Caso formalizado o voto pelo Investidor, nos termos do Anexo VI deste Prospecto, tal formalização poderá ser alterada, revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o prazo estipulado na Assembleia de Conflito de Interesses para envio dos votos pelos cotistas, mediante voto proferido pela plataforma "Portal de Assembleias".

Caso a aquisição dos Ativos Conflitados não seja aprovada pelos cotistas na Assembleia de Conflito de Interesses ou, ainda, não seja convocada a referida Assembleia de Conflito de Interesses, nos termos do Regulamento, a Classe poderá não encontrar ativos semelhantes aos referidos Ativos Imobiliários e/ou



Ativos Financeiros, conforme o caso, e poderá destinar os recursos da Oferta para a aquisição de outros Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, conforme o caso, observada a política de investimento da Classe, o que poderá impactar o recebimento de rendimentos pela Classe e seus cotistas.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE” E “RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO PELA GESTORA E PELA ADMINISTRADORA, CONFORME ORIENTAÇÃO DA GESTORA NA TOMADA DE DECISÕES DE INVESTIMENTO” DESTE PROSPECTO.

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 e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, de forma que será realizada a subscrição ou aquisição de Ativos Imobiliários em montante equivalente aos recursos líquidos provenientes da Oferta, não havendo fontes alternativas pré-definidas para obtenção de recursos pela Classe.

NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE REALIZAR A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS OU DE OBSERVAR A ORDEM INDICADA NO *PIPELINE* INDICATIVO ACIMA.

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais 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 na Classe, 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 e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento da Classe, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta Seção, aos quais a Classe e os Investidores estão sujeitos.

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

Os investimentos da Classe 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 a Classe e para os cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, reputação, situação financeira ou resultados da Classe 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

A Classe está sujeita, 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. A Classe 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 da Classe. 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 da Classe. 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 a Classe 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

Risco de crédito

Os emissores e/ou os devedores dos Ativos Imobiliários 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 a Classe. 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 Imobiliários 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. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Ativos Imobiliários e da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio líquido 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

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos relativos à Oferta

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

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto 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 foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

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

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 pela Classe com receita e/ou a negociação dos Ativos Imobiliários em que a Classe venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pela Classe. Assim, existe a possibilidade de a Classe ser obrigada 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 da Classe 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 alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos cotistas

A legislação aplicável à Classe, aos cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, 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, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe. 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 a Classe ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário da Classe



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 à Classe, 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

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento nas Cotas da Classe é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com a alienação dos Ativos Imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os certificados de recebíveis imobiliários

Para os contratos que lastreiam a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários 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 certificados de recebíveis imobiliários, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os certificados de recebíveis imobiliários que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, a companhia securitizadora emissora dos certificados de recebíveis imobiliários promoverá o resgate antecipado dos certificados de recebíveis imobiliários, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos da Classe nestes certificados de recebíveis imobiliários 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 dos certificados de recebíveis imobiliários.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos certificados de recebíveis imobiliários de honrar as obrigações decorrentes dos certificados de recebíveis imobiliários depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão de certificados de recebíveis imobiliários 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 certificados de recebíveis imobiliários não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo da Classe e pelos demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários 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 certificados de recebíveis imobiliários. 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 certificados de recebíveis imobiliários pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas da Classe

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas 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 no mercado secundário.

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 certificados de recebíveis imobiliários. Os certificados de recebíveis imobiliários 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 certificados de recebíveis imobiliários deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos certificados de recebíveis imobiliários, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os certificados de recebíveis imobiliários.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor, 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 certificados de recebíveis imobiliários, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos certificados de recebíveis imobiliários após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais certificados de recebíveis imobiliários.

Portanto, caso a companhia securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos certificados de recebíveis imobiliários e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da companhia securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos certificados de recebíveis imobiliários e, consequentemente, o respectivo Ativos Imobiliários integrante do patrimônio líquido 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 certificados de recebíveis imobiliários para os investidores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos de certificados de recebíveis imobiliários 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 certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado ao aperfeiçoamento de eventuais garantias do Ativo Imobiliário

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio líquido 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 Imobiliários 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 na Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não aquisição dos Ativos Imobiliários do *pipeline* indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimento da Classe, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Imobiliários, a Classe não tem Ativos Imobiliários pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Imobiliários compatíveis com a política de investimento prevista no Regulamento. Desta forma, a Classe poderá, a critério da Gestora, adquirir um ou mais Ativos Imobiliários mencionados no *pipeline* indicativo da Classe constante neste Prospecto, ou ainda não adquirir nenhum dos Ativos Imobiliários, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Ainda que sejam assinadas propostas vinculantes para



a aquisição dos Ativos Imobiliários pela Classe, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos Ativos Imobiliários avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, **(i)** à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Imobiliários e celebração dos documentos definitivos; **(ii)** à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Imobiliários; e **(iii)** à realização da Oferta, ou, ainda, por 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 a Classe poderá investir em Ativos Imobiliários que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado neste Prospecto. 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 Imobiliários pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos 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 da Classe, 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 Imobiliários integrantes da carteira da Classe podem ser negativamente impactados.

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

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis eventualmente adquiridos pela Classe 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 a Classe e/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 da Classe como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe. Nessas hipóteses, a Classe 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 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei 9.779") 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, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), 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, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Lei 11.033"), 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 a Classe 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 pela Classe, 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 9.779, 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 pela Classe. Assim, considerando que, no âmbito da Classe, 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 pela Classe, **(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 9.779, 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 pela Classe e/ou **(iii)** a Classe, 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 IRF retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei 8.668, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

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

O RISCO TRIBUTÁRIO ENGLOBA O RISCO DE PERDAS DECORRENTE DA CRIAÇÃO DE NOVOS TRIBUTOS, EXTINÇÃO DE BENEFÍCIO FISCAL, MAJORAÇÃO DE ALÍQUOTAS, INTERPRETAÇÃO DIVERSA DA LEGISLAÇÃO VIGENTE SOBRE A INCIDÊNCIA DE QUAISQUER TRIBUTOS OU A REVOGAÇÃO DE ISENÇÕES VIGENTES, SUJEITANDO A CLASSE E/OU SEUS COTISTAS A NOVOS RECOLHIMENTOS NÃO PREVISTOS INICIALMENTE.

O tratamento tributário da Classe 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 investimento da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade da Classe 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 à Classe, 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 potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe e entre a Classe e os representantes dos cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia de cotistas, nos termos do artigo 31 do 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 à Classe e aos cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e os prestadores de serviços ou entre a Classe e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia de cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31 do Anexo III, da Resolução CVM 175: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento



ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade dos Prestadores de Serviços Essenciais e/ou de pessoas a eles ligadas; **(ii)** a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel eventualmente adquirido pela Classe tendo como contraparte aos Prestadores de Serviços Essenciais e/ou pessoas a eles ligadas; **(iii)** a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores dos Prestadores de Serviços Essenciais, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas aos Prestadores de Serviços Essenciais, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo III, da Resolução CVM 175, exceto o de distribuição primária das Cotas; e **(v)** a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão dos Prestadores de Serviços Essenciais 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 de cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos no Regulamento, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

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 da CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, 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 da Classe.

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 líquido da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco jurídico e regulatório

A legislação aplicável à Classe, aos cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos Imobiliários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos à Classe. 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, e consequentemente os cotistas da Classe, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

A Classe poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas ao Ativo Imobiliário, 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 a Classe obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas ao Ativo Imobiliário e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio líquido da Classe, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez

Os Ativos Imobiliários 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. 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 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 de cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros 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 da Classe 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 desta, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas 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, a Classe 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 da Classe e dos Ativos Imobiliários que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não cumprimento das Condições Suspensivas do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Suspensivas (conforme abaixo definido) 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 1ª (primeira) integralização de Cotas, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, das Condições Suspensivas, as quais estão descritas no item “Condições Suspensivas” deste Prospecto. Conforme previsto no Contrato de Distribuição, as Condições Suspensivas foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos relacionados à 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 Suspensivas até a obtenção do registro da Oferta ou até a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, 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 Suspensivas, 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, os Prestadores de Serviços Essenciais 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 referidos 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 Oferta. Para mais informações acerca das Condições Suspensivas da Oferta, veja o item 11.1 da Seção “11. Contrato de distribuição”, na página 69 deste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação da Classe que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que os Prestadores de Serviços Essenciais ou o Coordenador Líder tenha de qualquer forma participado, os potenciais Investidores 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 pela Classe no futuro. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pelos Prestadores de Serviços Essenciais, por qualquer mecanismo de seguro e/ou pelo 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 ofertadas, fazendo com que a Classe 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 da Classe estará condicionada aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros que a Classe conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, estas serão canceladas 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: 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 Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, de forma que os Investidores que pretenderem enviar seus Documentos de Aceitação da Oferta 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 Financeiros

Alguns dos Ativos Financeiros 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 Financeiros integrantes da carteira da Classe, bem como a precificação dos Ativos Financeiros podem ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco operacional

Os ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados da Classe 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: Médio

Risco de concentração da carteira da Classe

O objetivo da Classe é o de investir preponderantemente em Ativos Imobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação 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: Médio

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, 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 de cotistas 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 de cotistas, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade dos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pela Classe 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 do Ativo Imobiliário. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade da Classe de geração de resultado e, conseqüentemente, afetar negativamente os cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio



Risco relativo à não substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais

Durante a vigência da Classe, 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, a Classe será liquidada antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção da Classe e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas assembleias de cotistas: **(i)** os Prestadores de Serviços Essenciais; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários dos Prestadores de Serviços Essenciais; **(iii)** empresas ligadas aos Prestadores de Serviços Essenciais, seus respectivos sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; e **(v)** o cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe, exceto quando forem os únicos cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos cotistas manifestada na própria assembleia de cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia de cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, 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 "(i)" a "(v)", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia 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 de cotistas e, caso isso aconteça, os cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os documentos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: **(i)** reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e **(ii)** prejudicar a rentabilidade da Classe. Os Prestadores de Serviços Essenciais e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na data da respectiva integralização os Investidores não integralizem as Cotas 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: Médio

Riscos associados à liquidação da Classe

Na hipótese de a assembleia de cotistas deliberar pela liquidação antecipada da Classe, 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: **(i)** o exercício dos direitos por qualquer cotista poderá



ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais cotistas; e **(ii)** 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: Médio

Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Imobiliários

Os Ativos Imobiliários detidos 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 Imobiliários que estejam de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento. 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 líquido da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pela Classe e/ou pelos Prestadores de Serviços Essenciais, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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, dos Prestadores de Serviços Essenciais, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe

Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, pelos Ativos Imobiliários e pelos Ativos Financeiros, a propriedade das Cotas não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários e sobre os Ativos Financeiros, conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Dessa forma, os Investidores podem enfrentar dificuldades caso tenham necessidade de exercício de direitos relacionados aos os Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo

Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe 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 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 de cotistas, 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 artigo 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 patrimônio líquido da Classe; ou IV - determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, o cotista da Classe será afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio



Riscos de investimento de longo 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: Médio

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. 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 líquido da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de permanência na Classe findo o prazo de vigência da Subclasse Sênior

Caso o prazo de duração da Subclasse Sênior seja prorrogado, a exclusivo critério da Gestora, sem necessidade de deliberação pela assembleia de cotistas, e os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento, caso o cotista que detiver Cotas decidir liquidar sua participação na Subclasse Sênior e a assembleia de cotistas deliberar pela prorrogação do prazo de vigência da Subclasse Sênior, o cotista poderá encontrar dificuldade em negociar suas Cotas no mercado secundário, pelo preço e/ou momento desejados, especialmente em condições de mercado desfavoráveis 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 decorrente da possibilidade da entrega de ativos da Classe em caso de liquidação desta

No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio líquido desta será partilhado entre os cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas da Classe. No caso de liquidação da Classe, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe 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 relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os certificados de recebíveis imobiliários

Os certificados de recebíveis imobiliários 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 certificados de recebíveis imobiliários e, consequentemente, poderão impactar negativamente a Classe.

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



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 certificados de recebíveis imobiliários poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe e, consequentemente, afetar os cotistas.

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 de cotistas 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 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 do Ativo Imobiliário e dos Ativos Financeiros 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de cotas

No caso de realização de novas emissões de cotas pela Classe, o exercício do direito de preferência pelos cotistas da Classe em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas da Classe reduzida. Na eventualidade de novas emissões de cotas, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação na Classe 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 de cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos cotistas da Classe e, por consequência, afetar a governança da Classe acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis eventualmente adquiridos pela Classe (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram 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 ao 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 da Classe, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem da Classe e dos imóveis que eventualmente venham a compor o portfólio da Classe; **(iii)** outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes a eventual aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; 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 líquido da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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, a Classe 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 líquido da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. 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.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado à Classe. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio líquido da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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 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 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 aos cotistas.

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 pelos Prestadores de Serviços Essenciais, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento

A aquisição de Ativos Imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pela Classe, não obstante os Critérios de Elegibilidade, existe o risco de não se encontrar um Ativo Imobiliário para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos à Classe e, consequentemente, aos seus cotistas. No processo de aquisição de tais Ativos Imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Imobiliários, 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 da Classe também. Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto, os resultados da Classe dependerão de administração e gestão adequadas, dessa forma a Classe estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade dos Prestadores de Serviços Essenciais na prestação de seus respectivos serviços à Classe. Falhas na identificação de novos Ativos Imobiliários, na manutenção dos Ativos Imobiliários em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos Imobiliários, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente a Classe e, consequentemente, os seus 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 Imobiliários 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 certificados de recebíveis imobiliários. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestora da Classe e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados Ativos Imobiliários em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os Ativos Imobiliários alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais Ativos Imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos e responsabilidade limitada dos cotistas

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado dos Prestadores de Serviços Essenciais, 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 estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos cotistas, de forma que os cotistas poderão, em decorrência das operações da Classe, sofrer significativas perdas patrimoniais, inclusive a perda de todo o capital por eles aportado, havendo, ainda, a possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo da Classe. Constatado o patrimônio líquido negativo, a Classe estará sujeita à insolvência, afetando negativamente os cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira da Classe. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pela Classe em decorrência de arrendamentos, afetando os imóveis eventualmente adquiridos pela Classe, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas. Adicionalmente, não será devida pela Classe, pelos Prestadores de Serviços Essenciais, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores. O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pela Classe e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas Seniores no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Cotas Seniores, o Investidor que subscrever Cotas Seniores terá suas Cotas Seniores 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 Seniores 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 Seniores, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor 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 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 Seniores 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Durante a colocação das Cotas Subordinadas, o Investidor que subscrever Cotas Subordinadas terá suas Cotas Subordinadas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas quando de seu depósito para negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, observado que as Cotas Subordinadas somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre Investidores Qualificados, em razão do público-alvo da Subclasse Subordinada.

Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas Subordinadas 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 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 Subordinadas subscritas até o depósito para negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A CLASSE TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITA A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, E AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA DA CLASSE, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NA CLASSE.



VALORA
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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 ^{(1) (2)}
1	Pedido e Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Prospecto Definitivo, da Lâmina e do Anúncio de Início	30/09/2026
2	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	01/10/2026
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimentos	07/10/2026
4	Data Máxima para Encerramento Período de Coleta de Intenções de Investimentos	30/10/2026
5	Procedimento de Alocação das Cotas Seniores	03/11/2026
6	Procedimento de Alocação das Cotas Subordinadas	03/11/2026
7	Data da 1ª Integralização das Cotas Subordinadas	05/11/2026
8	Data da 1ª Integralização das Cotas Seniores	05/11/2026
9	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias da Divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. 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 e da Lâmina (conforme abaixo definido).

⁽²⁾ Attingido 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.

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 48 DESTE PROSPECTO.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER, CONFORME PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR ESTE, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS (A) NO CASO DAS COTAS SENIORES, NA B3, APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, OBSERVADO QUE AS COTAS SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS, EM RAZÃO DO PÚBLICO-ALVO DA SUBCLASSE SÊNIOR; (B) NO CASO DAS COTAS SUBORDINADAS, NA B3, CONFORME APLICÁVEL, QUANDO DE SEU DEPÓSITO PARA NEGOCIAÇÃO EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO, OBSERVADO QUE AS COTAS SUBORDINADAS SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ENTRE INVESTIDORES QUALIFICADOS, EM RAZÃO DO PÚBLICO-ALVO DA SUBCLASSE SUBORDINADA. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO "RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS SENIORES NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA DE COTAS SENIORES" E "RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS SUBORDINADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ SEU DEPÓSITO PARA NEGOCIAÇÃO", NA PÁGINA 34 DESTE PROSPECTO.



Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, 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-servicing/administracao-fiduciaria#fundos> (neste *website*, clicar na aba "Procurar", digitar o nome do fundo. Após clicar em "Detalhes" e na aba "Oferta");

Coordenador Líder: <https://www.btgpactual.com/asset-servicing/administracao-fiduciaria#fundos> (neste *website*, clicar na aba "Procurar", digitar o nome do fundo. Após clicar em "Detalhes" e na aba "Oferta");

Gestora: www.valorainvest.com.br/ (neste *website* clicar em "Fundos", depois selecionar "**VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**", buscar na seção "Notícias Relacionadas", 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 "2026", em seguida clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", buscar por "**VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA 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 RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3.

Subscrição e Integralização de Cotas

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

As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão em cada data de integralização da Oferta, nos termos do respectivo Documento de Aceitação e será fixo até a data de encerramento da Oferta.

Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Nessa hipótese, se já tiver ocorrido a integralização das Cotas, 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 em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome 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 integralização, 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 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.

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 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 Classe, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

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

Tendo em vista que a Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas da mesma Subclasse, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 2 (dois) Dias Úteis, sendo certo que, a critério do Administrador, conforme orientação do Gestor, poderá ou não haver a possibilidade de, cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato de deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais e/ou ata da Assembleia de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a Emissão de novas cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação.

Não haverá limites máximos de investimento na Classe, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada emissão de cotas da Classe. Não haverá, portanto, requisitos de dispersão das Cotas.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, a Gestora e/ou a Administradora, conforme orientação da Gestora, poderão deliberar por realizar novas emissões das Cotas Seniores, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) ("Capital Autorizado").

A assembleia de cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas Seniores em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no Regulamento, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM 160.

Sem prejuízo das disposições acima descritas, a Administradora poderá, após orientação da Gestora e sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, deliberar sobre a emissão de novas Cotas Subordinadas, no âmbito das Emissões Autorizadas, conforme abaixo descritas neste Prospecto.

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 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 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 e dos Prestadores de Serviços Essenciais, pudesse despertar maior interesse do público investidor na Classe, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.



(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

Cotas Seniores

Os Investidores que integralizarem as Cotas Seniores terão suas Cotas Seniores bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, observado que as Cotas Seniores somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado que as Cotas Seniores somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre Investidores Qualificados, em razão do público-alvo da Subclasse Sênior.

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

Cotas Subordinadas

Os Investidores que integralizarem as Cotas Subordinadas terão suas Cotas Subordinadas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, observado que as Cotas Subordinadas somente passarão a ser livremente negociadas quando de seu depósito para negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, observado que as Cotas Subordinadas somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre Investidores Qualificados, em razão do público-alvo da Subclasse Subordinada.

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

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 (i) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes 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 (ii) não estejam dispostos a correr os demais riscos previstos na Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

ALÉM DISSO, A CLASSE TEM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITE A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SALVO NA HIPÓTESE DE SUA LIQUIDAÇÃO, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 15 A 34 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE A CLASSE ESTÁ EXPOSTA, ESPECIALMENTE AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 15 A 34 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

O INVESTIMENTO NA CLASSE É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS 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 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 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.

Eventual adesão de Participantes Especiais após a obtenção do registro automático da Oferta pela CVM mediante a celebração de termo específico, conforme hipótese do artigo 79, §2º da Resolução CVM 160, não configurará incidência de modificação de Oferta, consoante disposto no Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, a Oferta não poderá ter seu prazo de distribuição prorrogado sob qualquer hipótese, devendo ser realizada no prazo ordinariamente previsto na Resolução CVM 160.

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 aqui disposto 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, 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.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FORAM SUSPENSAS E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, 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.

Suspensão, Cancelamento ou Revogação da Oferta

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.



As Instituições Participantes da Oferta e a Classe 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 (dezesseis) 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.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FORAM SUSPENSAS E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

Nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, 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 Suspensivas, 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 artigo 70, parágrafo 5º, 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 em suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do Ofício- Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de Oferta 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.

Até a data deste Prospecto, não houve divulgação de comunicado ao mercado referente à modificação da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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, 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 no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento.

As Cotas 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 ("Critérios de Aceitação da Oferta"), sendo certo que, implementado a condição prevista e em quaisquer dos Critérios de Aceitação da Oferta, o Investidor receberá a totalidade das Cotas subscritas.

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 a totalidade das Cotas subscritas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta serão canceladas. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta sejam canceladas, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, 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 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 das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderão ser encerradas a qualquer momento, pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas 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 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.

Condições Suspensivas

O período de distribuição somente terá início após serem observadas cumulativamente as seguintes condições: **(i)** obtenção do registro automático da Oferta pela CVM; e **(ii)** divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e deste Prospecto nos Meios de Divulgação (conforme definido abaixo). A Oferta são irrevogáveis, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão 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 Suspensivas, previstas no Contrato de Distribuição e na Seção “11. Contrato de distribuição” deste Prospecto.

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

A Oferta é destinada aos Investidores Qualificados, sendo o critério de colocação das Cotas realizado de forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.

O Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores que, no seu entendimento, em comum acordo a Administradora, Gestora e Participantes Especiais, melhor atendam os objetivos da Oferta incluindo, mas não se limitando a constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Classe e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DA CLASSE QUE 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 34 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE A CLASSE ESTÁ EXPOSTA, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

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

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

O Fundo e a Classe foram constituídos pela Administradora e pela Gestora por meio do Instrumento Particular de Constituição, constante no Anexo I deste Prospecto.

A 1ª (primeira) emissão de Cotas, a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados em conjunto pela Administradora e pela Gestora por meio dos Ato de Aprovação da Oferta constantes no Anexo I e Anexo II deste Prospecto.

O Fundo e a Classe serão registrados na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA de Administração e Gestão e das Regras e Procedimentos AGRT, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data da primeira integralização de Cotas.

A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15, Capítulo VII, Seção I, das Regras e Procedimentos de Ofertas e do artigo 19 do Código de Ofertas da ANBIMA, em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”).

8.4 Regime de distribuição

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3, para participarem exclusivamente do processo de distribuição das Cotas, no âmbito da Oferta, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e para a Classe (“Participantes Especiais”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”).

Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, no âmbito da Oferta, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente à Oferta por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”).

A quantidade de Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais da Oferta será deduzida do número de Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.



Os Participantes Especiais da Oferta estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e à legislação em vigor.

As Cotas serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

A subscrição das Cotas 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"). 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.

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 não leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, 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 do Prospecto e demais documentos relacionados à 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 ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e **(iv)** que os representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelos Coordenador Líder.

A Oferta contará com Prospecto e lâmina elaborada nos termos do artigo 23 da Resolução CVM 160 ("Lâmina"), a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta e da B3 (no caso das Cotas Seniores), nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, "Meios de Divulgação").

O Coordenador Líder, com a expressa anuência da Classe, elaborou um plano de distribuição discricionário das Cotas, o qual seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 ("Plano de Distribuição") e será fixado nos seguintes termos:

- (i)** a Oferta terá como público-alvo os Investidores que se enquadrem no público-alvo da Classe e da respectiva Subclasse, conforme previsto no Regulamento;
- (ii)** nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização deste Prospecto, da Lâmina e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso "(iii)" abaixo;
- (iii)** os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores 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)** observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após: **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização do Prospecto nos Meios de Divulgação; e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens "(b)" e "(c)" deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (v)** durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto, as Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, receberão os Documentos de Aceitação, incluindo aqueles considerados Pessoa Vinculada;



- (vi) o Investidor, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o período de coleta de intenções de investimentos, conforme disposto no item “(vii)” abaixo;
- (vii) até 1 (um) Dia Útil antes da data de realização do Procedimento de Alocação, os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar Documento de Aceitação para as Instituição Participante da Oferta, podendo indicar, em ambos os casos, a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observada a aplicação mínima por Investidor, e se desejam 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. Ainda, o(s) Documento(s) de Aceitação deverão: **(a)** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; **(b)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; e **(c)** incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, deste Prospecto e da Lâmina; e **(d)** nos casos em que haja modificação da 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;
- (viii) cada Instituição Participante da Oferta disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação a ser formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item “(vii)” acima, e que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160 (“Documento de Aceitação”). Exclusivamente no caso das Cotas Seniores, as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação;
- (ix) exclusivamente no caso das Cotas Seniores, após o término do período de coleta de intenções de investimentos, a B3 consolidará os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Documentos de Aceitação dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que, no caso das Cotas Subordinadas, tal consolidação será feita pelo Coordenador Líder;
- (x) 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;
- (xi) posteriormente ao encerramento do período de coleta de intenções de investimentos, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição;
- (xii) a colocação das Cotas Seniores será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e a colocação das Cotas Subordinadas será realizada de acordo com os procedimentos do Escriturador; 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.

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 da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada.

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

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, em conjunto com a B3 (exclusivamente no caso das Cotas Seniores), posteriormente ao término do período de coleta de intenções de investimentos, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação deste Prospecto, da Lâmina e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação enviados, sem lotes máximos, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: **(a)** verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(b)** determinar o montante final da Oferta,



considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; e **(c)** realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores ("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 inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, 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 respectiva data de integralização e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

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

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas 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 será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, ao Coordenador Líder.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas Seniores serão depositadas para **(i)** distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente pela B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas Seniores custodiadas eletronicamente na B3, observadas, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 160. A colocação das Cotas Seniores 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, Participantes Especiais, a Administradora e a Gestora.

As Cotas Subordinadas não serão depositadas para distribuição em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, de forma que não poderá ser assegurada a disponibilidade de informações sobre os preços praticados ou sobre os negócios realizados. Sem prejuízo, as Cotas Subordinadas poderão futuramente ser admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, a critério do Gestora, nos termos da regulamentação aplicável e observado o disposto no Regulamento, observadas, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 160.

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



8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomendou à Classe, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas da Classe, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme em vigor, e do Regulamento para "Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados BM&FBOVESPA" 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, 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 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 aos Prestadores de Serviços Essenciais o exercício da função de formador de mercado para as Cotas.

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. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

O investimento mínimo por Investidor é de R\$ 1.000,00 (mil reais), correspondente a 10 (dez) Cotas, com base no Preço de Emissão ("Investimento Mínimo por Investidor").

Não há limite máximo de aplicação em Cotas 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 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 emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas 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 IRF 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 emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas 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 IRF 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 do empreendimento imobiliário 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 Imobiliários, 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 IV deste Prospecto ("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 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 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 o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, tendo em vista tratar-se da primeira emissão de Cotas da Classe, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

O Coordenador Líder e a Administradora integram o mesmo conglomerado econômico, compartilhando estrutura societária em comum. Essa relação implica decisões estratégicas e comerciais orientadas pelo grupo econômico. Não foram identificadas, até o momento, transações específicas entre o Coordenador Líder e a Administradora que ultrapassem o valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) do montante estimado a ser obtido pelo Fundo em decorrência da Oferta.

Relacionamento entre a Administradora (inclusive na qualidade de Coordenador Líder) e a Gestora

Na data deste Prospecto, a Administradora (inclusive na qualidade de Coordenador Líder) e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, incluindo a atuação da Administradora como instituição administradora de fundos geridos pela Gestora e na distribuição de cotas de outros fundos de investimento geridos pela Gestora.

Ademais, a Gestora e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, a Administradora 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.

A Administradora (inclusive na qualidade de Coordenador Líder) e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo e à Classe.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto, a Gestora e o Custodiante 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 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

A Administradora e o Custodiante integram o mesmo conglomerado econômico, compartilhando estrutura societária em comum. Essa relação implica decisões estratégicas e comerciais orientadas pelo grupo econômico. Não foram identificadas, até o momento, transações específicas entre o Custodiante e a Administradora que ultrapassem o valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) do montante estimado a ser obtido pela Classe em decorrência da Oferta.

Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre o Classe e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe, entre a Classe e o(s) representante(s) de cotistas e a Classe e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia de cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável, incluindo, sem limitação, do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do Regulamento.

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” nas páginas 22 e 23 deste Prospecto.



VALORA
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



VALORA
INVESTIMENTOS

(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, a Classe, representado pela Gestora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

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 83 deste Prospecto.

Condições Suspensivas da Oferta

Observado o disposto no Contrato de Distribuição, sob pena de resolução e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas, o cumprimento dos deveres do Coordenador Líder previstos no Contrato está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), observado o artigo 67 da Resolução CVM 160, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até o Dia Útil anterior à data da concessão do registro da Oferta pela CVM ou até a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, conforme o caso, sendo condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços dos Coordenador Líder ("Condições Suspensivas"):

- (i) obtenção pela Classe e pelos Prestadores de Serviços Essenciais de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou sócios que sejam consideradas necessárias à celebração, validade, boa ordem, transparência, eficácia e exigibilidade de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição e nos demais documentos relacionados à Oferta, incluindo, mas não limitado àqueles referentes a 1ª (primeira) emissão das Cotas. As aprovações descritas acima deverão estar válidas até a última data de integralização das Cotas objeto da Oferta;
- (ii) obtenção, pela Administradora, do registro para colocação e negociação das Cotas Seniores na B3;
- (iii) a Classe e a Oferta deverão estar em conformidade com as regras da Resolução CVM 175, da Resolução CVM 160 e do Normativos ANBIMA;
- (iv) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à celebração, validade, eficácia, exigibilidade, liquidação e publicidade de todos os negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, incluindo, mas não limitado aos documentos relacionados à Classe e ao Fundo e necessários à realização da 1ª (primeira) emissão das Cotas e da Oferta, os quais conterão todas as condições aqui previstas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;
- (v) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações corretos, completos, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta;
- (vi) consistência, veracidade, suficiência, precisão e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelos Prestadores de Serviços Essenciais constantes dos documentos relacionados à Oferta, sendo que os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência, precisão e atualidade das informações fornecidas por eles no âmbito do Contrato de Distribuição e da Oferta, sob pena do pagamento de indenização, nos termos previstos no Contrato de Distribuição;
- (vii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que, justificadamente, resulte em alteração relevante ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder e que impacte de forma relevante e negativa a Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder, que, de forma razoável e justificada, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;



- (viii) manutenção do registro de funcionamento da Classe e do Fundo junto à CVM;
- (ix) verificação de que os Prestadores de Serviços Essenciais, e suas respectivas afiliadas e/ou demais empresas dos seus grupos econômicos, estão adimplentes com todas as obrigações pecuniárias assumidas junto ao Coordenador Líder e/ou suas afiliadas, nos termos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (x) aprovações pelas áreas internas do Coordenador Líder responsáveis pela análise e aprovação da Oferta, tais como, mas não limitadas a crédito, jurídico, comitê de produtos e operacional, socioambiental, contabilidade, risco e *compliance*, além de regras internas da organização;
- (xi) não ocorrência de descumprimento das obrigações dos Prestadores de Serviços Essenciais previstas no Contrato de Distribuição;
- (xii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que conferem aos Prestadores de Serviços Essenciais, às suas afiliadas e à Classe condição fundamental de funcionamento;
- (xiii) sujeito às limitações legais e regulamentares aplicáveis, notadamente aquelas previstas na Resolução CVM 160, existência de total liberdade, por parte do Coordenador Líder, para divulgação da Oferta, bem como das informações relativas aos Prestadores de Serviços Essenciais relevantes para a Oferta, por qualquer meio;
- (xiv) aceitação, por parte do Coordenador Líder, e contratação e remuneração pela Classe, conforme o caso, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Oferta, nos termos aqui apresentados;
- (xv) não ocorrência, em relação aos Prestadores de Serviços Essenciais, ou a qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, de **(a)** liquidação, dissolução, intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET") ou decretação de falência; **(b)** pedido de aut falência apresentado por tais sociedades, intervenção ou RAET, conforme aplicável; **(c)** pedido de falência, intervenção ou RAET, conforme aplicável, formulado por terceiros em face de quaisquer de tais sociedades e não devidamente elidido antes da data de início da Oferta; **(d)** propositura por quaisquer de tais sociedades 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 por qualquer de tais sociedades, em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xvi) encaminhamento, pelo assessor legal da Oferta, até 3 (três) Dias Úteis antes da data da primeira integralização de Cotas Seniores, da redação preliminar de seu parecer jurídico ("Legal Opinion"), que deverá ser emitido atestando a adequação jurídica da documentação da Classe e da Oferta, de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis;
- (xvii) encaminhamento, pelo assessor legal da Oferta, e aceitação pelo Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes da data da primeira integralização de Cotas Seniores, da Legal Opinion mencionada no item (xvi) acima devidamente assinada;
- (xviii) cumprimento, pelos Prestadores de Serviços Essenciais, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, conforme aplicável, incluindo, sem limitação, a observância das regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, conforme previstas na regulamentação emitida pela CVM;
- (xix) não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais dos Prestadores de Serviços Essenciais, assim como de suas controladoras e controladas, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xx) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública ou de lavagem de dinheiro, incluindo, sem limitação, as Leis nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor, e Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act*, conforme aplicável ("Leis Anticorrupção"), pelas Partes, por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;



- (xxi) encaminhamento de declaração de veracidade assinada pelos Prestadores de Serviços Essenciais, atestando que, na data de início da Oferta e na data de celebração da referida declaração, todas informações prestadas aos Investidores, bem como as declarações feitas pelos Prestadores de Serviços Essenciais, constantes nos documentos relacionados à Oferta, são verdadeiras, corretas, suficientes, precisas, atuais e consistentes;
- (xxii) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pelos Prestadores de Serviços Essenciais, ou por qualquer de suas respectivas controladas, necessário para a exploração de suas respectivas atividades principais;
- (xxiii) que os documentos apresentados pelos Prestadores de Serviços Essenciais, e/ou por suas afiliadas não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Oferta e/ou o que for estabelecido nos documentos relacionados à Oferta;
- (xxiv) não terem ocorrido alterações relevantes na legislação e regulamentação em vigor relativas às Cotas 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;
- (xxv) recolhimento, pela Gestora, em nome da Classe, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro dos documentos relacionados à Oferta, incluindo, mas não se limitando, à taxa de fiscalização da CVM;
- (xxvi) rigoroso cumprimento pelas Partes da legislação ambiental e trabalhista em vigor, 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. As Partes obrigam-se, ainda, a exigir que suas afiliadas procedam, 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;
- (xxvii) o Coordenador Líder aprove a estrutura final da Oferta, observado que a Classe e a Oferta tenham sido estruturadas de forma a não simular a existência de negócios e/ou operações para auferir benefícios fiscais e tributários;
- (xxviii) existência, a ser determinada a critério do Coordenador Líder, de forma devidamente justificada, de condições favoráveis de mercado para a implementação e finalização da Oferta;
- (xxix) divulgação de informações da Classe, necessárias à preparação de toda a documentação legal, em forma e substância satisfatórias à ANBIMA, nos termos dos Normativos ANBIMA, assim como satisfatórias ao Coordenador Líder; e
- (xxx) aceitação, pelos Prestadores de Serviços Essenciais de eventuais alterações dos termos e condições do Contrato de Distribuição, no caso de ocorrência de hipótese prevista no referido Contrato de Distribuição.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentação da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, este, em conjunto com a Administradora, a Gestora e a Classe acordaram o conjunto de Condições Suspensivas, 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 às própria Oferta.

Observado o disposto abaixo, na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, a Oferta poderá não ser efetivada e o Contrato de Distribuição poderá ser rescindido, deixando de produzir efeitos com relação a qualquer das Partes.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas até a obtenção do registro da Oferta ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, 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 Suspensiva, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Suspensivas, 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, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se o registro da Oferta já tiverem sido obtidos, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos 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.

Sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder renunciar, nos termos acima, a observação de determinada Condição Precedente ou de conceder prazo adicional para seu implemento, a Administradora, a Gestora e a Classe, desde já, se obrigam a cumprir com as Condições Suspensivas 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 entender adequada, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Suspensivas descritas acima não poderá: **(i)** ser interpretada como sua renúncia quanto ao cumprimento, pela Administradora e/ou pela Gestora de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou **(ii)** impedir, restringir e/ou limitar seu exercício, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

A verificação do atendimento das Condições Suspensivas acima será feita pelo Coordenador Líder segundo seu julgamento exclusivo. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, observado o prazo limite constante acima, das Condições Suspensivas.

Na hipótese da não satisfação de uma ou mais Condições Suspensivas, o Coordenador Líder poderá, justificadamente, decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a 1ª (primeira) emissão das Cotas 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, devidamente aprovadas com relação a 1ª (primeira) emissão das Cotas e o pagamento da Remuneração de Descontinuidade.

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Cotas, o Coordenador Líder, o Administrador, a Gestora e/ou o Participante Especial receberão, conforme o caso, à vista e em moeda corrente nacional, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível - TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, Administrador, Gestora e/ou Participante Especial, conforme o caso, as seguintes remunerações:

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação:** a esse título, o Coordenador Líder ou os Participantes Especiais, conforme o caso, condicionado à colocação do Montante Mínimo da Oferta, receberão uma remuneração equivalente a 1,38% (um inteiro e trinta e oito centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas, observado o mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Comissão de Coordenação e Estruturação"); e
- (ii) Comissão de Distribuição:** a esse título, o Coordenador Líder ou os Participantes Especiais, conforme o caso, condicionado à colocação do Montante Mínimo da Oferta, receberão uma remuneração equivalente a 2,13% (dois inteiros e treze centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas ("Comissão de Distribuição", e, em conjunto com a Comissão de Coordenação e Estruturação, as "Comissões").

As Comissões serão devidas pela Classe e pagas em até 1 (um) Dia Útil contado da data da 1ª (primeira) integralização, à vista, em moeda corrente nacional, mediante débito em conta ou transferência eletrônica disponível ou outros mecanismos de transferência equivalentes, para a conta corrente a ser informada pelo Coordenador Líder na ocasião do pagamento, sendo certo que, as Comissões poderão ser adiantado pela Gestora diretamente ao Coordenador Líder e, posteriormente, reembolsadas pela Classe à Gestora.

O atraso no pagamento das Comissões ensejará ao Coordenador Líder o direito de cobrar juros de mora, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na forma prevista no



Contrato de Distribuição, sem prejuízo de honorários advocatícios na eventualidade de instauração de procedimento judicial.

As Comissões poderão ser repassadas, no todo ou em parte, aos Participantes Especiais que aderirem ao presente Contrato, observado que o Coordenador Líder deverá proceder ao pagamento das Comissões dos Participantes Especiais na forma prevista nos respectivos Termos de Adesão.

Todos os pagamentos resultantes do Contrato de Distribuição deverão ser acrescidos dos valores relativos aos tributos que incidem no balanço do Coordenador Líder, incluindo, sem limitação: **(i)** o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; **(ii)** a Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; e **(iii)** a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, devidos, direta ou indiretamente, em decorrência das obrigações decorrentes do Contrato de Distribuição, incidentes sobre as remunerações acima descritas e sobre o eventual ressarcimento de despesas desde que devidamente comprovadas, incorridas pelo Coordenador Líder (*gross-up*). Caso qualquer um desses tributos seja devido, a Gestora deverá assegurar o pagamento das quantias adicionais que sejam necessárias para que o Coordenador Líder receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita das comissões pagas, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes.

A Classe serão a única responsável pelas despesas, exceto no caso em que a Oferta não seja realizada, hipótese na qual o Gestor arcará com todos os custos que tenham sido efetivamente incorridos pelo Coordenador Líder, mediante apresentação do respectivo comprovante de desembolso.

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 inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em caso de Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta arcados pela Classe	Base R\$	% relação em à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao unitário preço da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	6.470.588,20	1,38%	1,38	1,38%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	460.947,10	0,10%	0,10	0,10%
Comissão de Distribuição	10.000.000,00	2,13%	2,13	2,13%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	712.372,79	0,15%	0,15	0,15%
Assessores Legais	150.000,00	0,03%	0,03	0,03%
Tributos sobre o pagamento aos Assessores Legais	15.289,26	0,00%	0,00	0,00%
CVM - Taxa de Registro	141.176,46	0,03%	0,03	0,03%
ANBIMA - Taxa de Registro FII	17.312,00	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	50.070,98	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	13.994,44	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	140.000,00	0,03%	0,03	0,03%
ANBIMA - Taxa de Registro Ofertas Públicas	39.680,00	0,01%	0,01	0,01%
Custos de Marketing e Outros Custos	100.000,00	0,02%	0,02	0,02%
Assessor Procuração	5.500,00	0,00%	0,00	0,00%
Assessoria em Assembleia de Conflito	300.000,00	0,06%	0,06	0,06%
TOTAL	18.616.931,22	3,96%	3,96	3,96%



Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 470.588.200,00 (quatrocentos e setenta milhões, quinhentos e oitenta e oito mil e duzentos reais).

A tabela abaixo apresenta o Preço de Emissão de cada Cota e o custo unitário por Cota, apenas para fins informativos:

	Preço de Emissão (R\$)	Custo Unitário Por Cota(R\$)	% em relação ao Preço de Emissão
Por Cota	R\$ 100,00	R\$ 3,96	3,96%

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.



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, na data deste Prospecto, a Classe não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Caso, no curso da 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: **(i)** denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e **(ii)** 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 parte geral da Resolução CVM 175, podem ser encontradas na parte geral do Regulamento: (i) "Capítulo 1 – Fundo, item 1.1"; (ii) "Capítulo 2 – Responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais"; (iii) Capítulo 1 – Fundo, item 1.2"; (iv) Capítulo 3 – Encargos e Rateio de Despesas e Contingências do Fundo"; (v) Capítulo 3 – Encargos e Rateio de Despesas e Contingências do Fundo"; (vi) "Capítulo 1 – Fundo, item 1.1"; (viii) "Capítulo 1 – Fundo, item 1.1".

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral da Resolução CVM 175, bem como artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, podem ser encontradas no anexo descritivo da Classe: (i) "Capítulo 1 – Características Gerais, item 1.1"; (ii) "Capítulo 2 – Responsabilidade dos Cotistas e Regime de Insolvência"; (iii) "Capítulo 1 – Características Gerais, item 1.1"; (iv) "Capítulo 1 – Características Gerais, item 1.1"; (v) "Capítulo 1 – Características Gerais, item 1.1"; (vi) "Capítulo 4 – Política de Investimento"; (vii) "Capítulo 6 – Emissão, Subscrição, Integralização e Transferência das Cotas"; (viii) "Capítulo 7 – Resgate, Amortização e Procedimento Aplicável à Liquidação da Classe"; (ix) "Capítulo 7 – Resgate, Amortização e Procedimento Aplicável à Liquidação da Classe"; (x) "Capítulo 7 – Resgate, Amortização e Procedimento Aplicável à Liquidação da Classe"; (xi) "Capítulo 10 – Remuneração"; (xii) "Capítulo 10 – Remuneração"; (xiii) "Capítulo 8 – Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados"; (xiv) "Capítulo 9 – Prestadores de Serviços – item 9.9 (*Da divulgação de informações*)"; (xv) "Capítulo 11 – Assembleia Especial de Cotistas e Demais Procedimentos Aplicáveis às Manifestações das Vontades dos Cotistas"; (xvi) "Capítulo 9 – Prestadores de Serviços – item 9.8 (*Obrigações e responsabilidades do Administrador*)"; (xvii) "Capítulo 7 – Resgate, Amortização e Procedimento Aplicável à Liquidação da Classe"; (xviii) "Capítulo 10 – Remuneração"; e (xix) "Capítulo 12 – Representantes dos Cotistas"; observado que, as particularidades das subclasses estão previstas em seus respectivos apêndices.

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 RENDA IMOBILIÁRIA 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 III deste Prospecto.

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 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 RENDA IMOBILIÁRIA 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 das informações previstas pela Resolução CVM 160.

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



VALORA
INVESTIMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Administradora

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

E-mail: ol-fii-ri@btgpactual.com /

ol-fundos-controleimobiliario@btgpactual.com

Telefone: (11) 3383-3441

Gestora

VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, sala 32, Bloco 2, Vila Nova Conceição

CEP 04543-900 - São Paulo - SP

E-mail: ri@valorainvest.com.br

Telefone: (11) 3016-0901 | 3016-0900

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

Coordenador Líder

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

E-mail: ol-fii-ri@btgpactual.com /

ol-fundos-controleimobiliario@btgpactual.com

Telefone: (11) 3383-3441

Assessor Legal da Oferta

MADRONA ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 11º andar

CEP 01451-000 - São Paulo - SP

E-mail: marcelo.cosac@madronaadvogados.com.br

Telefone: (11) 4883-8750

Escriturador

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

E-mail: ol-fii-ri@btgpactual.com /

ol-fundos-controleimobiliario@btgpactual.com

Telefone: (11) 3383-3441

Custodiante

BANCO BTG PACTUAL S.A.

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

E-mail: ol-fii-ri@btgpactual.com

Telefone: (11) 3383-3441



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

Auditor Independente

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 A CLASSE 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 da Classe, bem como informações adicionais referentes ao Fundo.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo e da Classe foi concedido em 22 de setembro de 2026, sob o nº 0326249, e encontra-se atualizado.

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 relacionados à Oferta e demais informações fornecidas por cada uma delas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verídicas, 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, verídicas, 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 à Oferta.



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, em sua forma consolidada, na forma do Anexo III. 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. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O **VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** é constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos da Lei 8.668, da Resolução CVM 175 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo Regulamento.

Prazo de duração da Classe

O prazo de duração da Classe é indeterminado, sem prejuízo da previsão de prazo de duração específico para cada subclasse, estabelecido nos respectivos apêndices, conforme abaixo:

- (i) o prazo de duração da Subclasse Sênior é determinado, encerrando-se em 5 (cinco) anos, contados da data da primeira integralização de Cotas Seniores, podendo ser prorrogado por até 1 (um) ano, a exclusivo critério do Gestor, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia de cotistas; e
- (ii) o prazo de duração da Subclasse Subordinada é indeterminado.

Política de Divulgação de Informações

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

Para fins do disposto neste Prospecto, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias de cotistas e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.

Compete ao cotista manter a Administradora atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da Classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM.

Público-alvo da Classe

O público-alvo de cada subclasse será estabelecido em seu respectivo apêndice, observado que as Cotas Seniores e as Cotas Subordinadas são destinadas a Investidores Qualificados.

Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme política de investimento definida no Regulamento, por meio de aplicação em Ativos Imobiliários. Excepcionalmente, e sem prejuízo do limite de concentração definido abaixo, a Classe poderá deter a titularidade de Bens Imóveis.

Os recursos da Classe serão aplicados pela Administradora, por recomendação da Gestora, segundo uma política de investimento definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do investimento em Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.



A Classe deverá aplicar, no mínimo: **(i)** 67% (sessenta e sete por cento) de seu Patrimônio Líquido em Ativos Imobiliários, durante os 02 (dois) primeiros anos do prazo de duração das Cotas Seniores, contados da data da 1ª integralização de Cotas Seniores e **(ii)** 90% (noventa por cento) de seu Patrimônio Líquido em Ativos Imobiliários, a partir do encerramento prazo descrito no inciso (i) acima, até o final do prazo de duração das Cotas Seniores, sendo certo que a Classe poderá aplicar até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido nos Ativos Imobiliários.

Os Ativos Imobiliários que vierem a integrar o patrimônio líquido da Classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia de cotistas, observada a política de investimento prevista no Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e/ou a Administradora e/ou a Gestora e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

A Classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

A Classe deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, na forma do §4º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, observado que, nos termos do inciso I do §1º do artigo 44 do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, o patrimônio separado instituído em regime fiduciário em relação a cada CRI adquirido ou subscrito pela Classe será considerado um emissor autônomo para fins de cálculo de tais limites. Nos termos do §5º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos da Classe em CRI.

A Administradora, conforme orientação da Gestora, poderá utilizar recursos da Classe para recomprar suas próprias Cotas, com a finalidade exclusiva de cancelamento, seja por meio de programa de recompra ou por meio de Oferta Pública Voluntária de Aquisição de suas próprias Cotas ("OPAC"), observados os procedimentos eventualmente previstos nos manuais ou regras da B3, bem como o disposto no artigo 56 e seguintes do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175.

As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em Ativos Financeiros.

A Classe poderá aplicar até 100% (cem por cento) dos recursos aplicados em Ativos Financeiros em cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou empresa a eles ligada, 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 Resolução CVM 175.

A Classe poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia.

É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinadas exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pela Administradora.

O objeto e a política de investimento da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

Excepcionalmente e, sem prejuízo da política de investimento da Classe, a Classe poderá deter imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre imóveis e outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias (inclusive Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC), em decorrência exclusivamente da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Imobiliários, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para a Classe.

Quaisquer recursos recebidos pela Classe provenientes da amortização, resgate, venda, vencimento ou quaisquer outros pagamentos ou distribuições referentes aos ativos integrantes da carteira da Classe, poderão ser utilizados, a critério da Gestora, para realização de novos investimentos ou reinvestimentos pela Classe em Ativos Imobiliários, desde que tais Ativos Imobiliários possuam prazo de duração ou expectativa de liquidez compatível com o prazo de duração remanescente da Subclasse Sênior, e/ou Ativos Financeiros, desde que tais Ativos Financeiros possuam prazo de duração compatível com o prazo de duração remanescente da Subclasse Sênior.



A Classe pode emprestar seus 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.

A Gestora poderá: **(i)** contrair empréstimos, em nome da Classe, para fazer frente ao inadimplimento de qualquer cotista que deixe de integralizar as Cotas por ele subscritas, observado o disposto no inciso V do artigo 113, da parte geral da Resolução CVM 175; e **(ii)** contrair ou efetuar empréstimos, nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento.

Caberá ao Gestor, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora no Regulamento e na legislação em vigor.

A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento.

Caso a Classe não enquadre a sua carteira de acordo com a política de investimento dentro do prazo mencionado acima, a Administradora convocará assembleia de cotistas, sendo que, caso esta não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, a Gestora poderá recomendar a realização de amortização de principal, na forma do item abaixo.

Caso a Gestora e a Administradora não encontrem Ativos Imobiliários para investimento pela Classe, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, a Gestora deverá informar à Administradora a parcela dos recursos que deverá ser paga aos respectivos cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviços

As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):

Taxa Global

(i) 1,05% (um virgula zero cinco por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado **(a.1)** sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou **(a.2)** 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 da Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observada a remuneração mínima mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do Índice Geral de Preços - Mercado ("IGP-M"), ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

Taxa Máxima Global

À Taxa Global da Classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 1,10% (um inteiro virgula dez por cento) ao ano.

A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a **(i)** classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e **(ii)** classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão da Gestora.

Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviços, acesse a Plataforma de Transparência de Taxas no endereço: www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos



Taxa Máxima de Custódia

A taxa máxima de custódia, devida em razão da prestação do serviço de custódia de valores mobiliários para a Classe será corresponde a zero.

Taxa de Escrituração

Caso as Cotas sejam registradas em central depositária para negociação em mercado de bolsa ou balcão, será devida uma taxa de escrituração equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, aplicado sobre o Patrimônio Líquido, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IPCA.

Taxas de Ingresso

Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos cotistas. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas de oferta da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia de cotistas ou no ato dos Prestadores de Serviços Essenciais que aprovar a respectiva emissão de Cotas Seniores no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

Taxa de Saída

A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

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 de Performance

Não será devida taxa de performance.

Política de Distribuição de Rendimentos e Resultados

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição")

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério da Gestora e de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 8º (oitavo) Dia Útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do artigo 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério da Gestora, em comum acordo com a Administradora, reinvestidos em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, para posterior distribuição aos Cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: **(i)** de deliberação dos cotistas; **(ii)** de liquidação da Classe, nos termos do Regulamento.

O percentual mínimo acima referido será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata os itens acima os titulares de Cotas da Classe no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.



Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima acima referida.

Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Resgate, Amortização e Procedimento Aplicável à Liquidação da Classe

Não haverá resgate de Cotas a não ser pelo término do prazo de duração da Classe e/ou de determinada Subclasse, nos termos dos respectivos apêndices, conforme aplicável ou pela amortização total da Classe e/ou de determinada Subclasse, nos termos dos respectivos apêndices, conforme aplicável.

A Classe poderá amortizar, a critério da Administradora, conforme orientação da Gestora, suas Cotas, total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos da Classe nos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros parcialmente as suas Cotas para redução do seu patrimônio líquido ou sua liquidação, conforme instruções da Gestora, observada a Cascata de Pagamentos.

As distribuições a título de amortização de Cotas deverão abranger todas as Cotas da referida Subclasse integralizadas, em benefício de todos os cotistas, de forma proporcional.

Caso a Classe efetue amortização de capital, a Administradora poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas Cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Na hipótese da assembleia de cotistas deliberar sobre a liquidação da Classe e, consequentemente, do Fundo, todas as Cotas serão resgatadas conforme cronograma estabelecido na referida assembleia, pelo valor da Cota do dia do pagamento e calculado na forma do Regulamento, observado o seguinte procedimento:

- (i) as Cotas Seniores terão prioridade de amortização e de resgate sobre as Cotas Subordinadas;
- (ii) as Cotas Subordinadas somente serão amortizadas e resgatadas após o pagamento integral de todas as Cotas Seniores;
- (iii) durante o prazo para resgate antecipado, as Cotas serão resgatadas, total ou parcialmente, em moeda corrente nacional, na medida em que a Classe tenha recursos em moeda corrente nacional;
- (iv) somente haverá o pagamento das Cotas Seniores e depois das Cotas Subordinadas entre os cotistas, após a alienação dos Ativos Imobiliários, Bens Imóveis e Ativos Financeiros da Classe, na proporção de suas Cotas e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes à Classe.

No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio líquido será partilhado aos cotistas na proporção de suas Cotas, observado o procedimento acima, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe.

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.

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.

Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.



Informações Sobre os Quóruns Mínimos Estabelecidos para as Deliberações das Assembleias de Cotistas

A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas do Fundo, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175.

As deliberações da assembleia geral de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas às seguintes matérias, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral de cotistas e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(i)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(ii)** no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas:

- (i)** destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial;
- (ii)** fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação do Fundo;
- (iii)** dissolução e liquidação do Fundo, de forma diversa daquela disciplinada no Regulamento;
- (iv)** alteração do Regulamento, ressalvado o previsto no Regulamento e na regulamentação aplicável;
- (v)** apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas, caso aplicável;
- (vi)** aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175; e
- (vii)** alteração da Taxa Global.

A assembleia especial de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da Classe, na forma da Resolução CVM 175 e, privativamente, sobre:

- (i)** demonstrações contábeis;
- (ii)** substituição da Administradora e da Gestora;
- (iii)** emissão e distribuição de novas Cotas Seniores em quantidade superior ao Capital Autorizado e exceto pelas Emissões Autorizadas;
- (iv)** fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe;
- (v)** alteração do Regulamento e do anexo descritivo da Classe ou dos apêndices das Subclasses;
- (vi)** plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (vii)** pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (viii)** apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas, caso aplicável;
- (ix)** eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (x)** aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xi)** alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa Global;
- (xii)** alteração do Benchmark; e
- (xiii)** alteração da Razão Mínima de Subordinação.

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



Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(i)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(ii)** no mínimo metade das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (ii), (iv), (v), (viii), (x), (xi) do item acima.

Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas titulares de Cotas Seniores que representem, necessariamente, **(i)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas Seniores emitidas pela Classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(ii)** no mínimo metade das Cotas Seniores emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (xiii) e (xiv) do item acima.

Cabe à Administradora informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias especiais de cotistas que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Política de Voto

A Gestora, em relação à Classe, adota política de exercício de direito de voto, registrada na ANBIMA e disponível em sua página na rede mundial de computadores: <https://valorainvest.com.br/gestora> (neste *website* buscar por "Política de Voto").

Perfil da Administradora

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual S.A., é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A Administradora administra aproximadamente R\$ 1,377,323.11 bilhões ("Ranking de Administração de Fundos de Investimento" da ANBIMA, agosto/2026). A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.

Perfil da Gestora

A **VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.** 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 2026, mais de R\$35,6 bilhões de ativos sob gestão distribuídos em mais de cento e vinte 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 da Classe

A presente Seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos a Classe e seus cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento na Classe, 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.

O disposto neste item 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 à Classe, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

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 na Classe.



Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos tributários mencionados nos itens acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, Classe, a seus cotistas e/ou aos investimentos da Classe.

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/TVM” 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.

“IRF” significa o Imposto de Renda na Fonte.

Tributação aplicável às operações da carteira

Imposto de Renda na Fonte

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira da Classe 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 pela Classe em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário, admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei 8.668.

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).

O IRF pago pela carteira da Classe poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pela Classe no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.

Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos cotistas

Imposto de Renda na Fonte

Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os lucros distribuídos pela Classe a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF 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. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, a 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 pela Classe, exclusivamente na hipótese de a Classe, 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 pela Classe ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe.

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 artigo 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 pelos fundos de investimento das cadeias produtivas do agronegócio, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe.

A Classe terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.



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 pela Classe, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Cotistas não-residentes (INR)

Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, **(i)** não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("JTF"), e **(ii)** cujo investimento seja realizado de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional. Neste caso, os rendimentos distribuídos pela Classe aos cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IRF, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pela Classe 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.

Cobrança do IRF

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 da Subclasse Sênior ou da liquidação antecipada da Classe.

IOF

IOF/TVM

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 6.306. Atualmente, o IOF/TVM 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 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.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, 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 a Classe esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das Cotas na CVM; ou **(ii)** 10% (dez por cento) caso a Classe não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

IOF/Câmbio

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 pela Classe 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).

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VALORA

INVESTIMENTOS



ANEXOS

ANEXO I	Instrumento de Constituição do Fundo
ANEXO II	Instrumento Particular de Alteração
ANEXO III	Regulamento
ANEXO IV	Estudo de Viabilidade
ANEXO V	Material Publicitário
ANEXO VI	Manifestação de Voto via Consulta Formal
ANEXO VII	Informe Anual

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VALORA

INVESTIMENTOS



ANEXO I

Instrumento de Constituição do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO VALORA CDI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob nº 59.281.253/0001-23 e devidamente credenciado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador") e **VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, torre 2, conjunto 32, Itaim Bibi, CEP 04543-900, São Paulo – SP, inscrito no CNPJ sob o nº 07.559.989/0001-17 e devidamente autorizado pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9.620, de 28 de novembro de 2007 ("Gestor" e, em conjunto com o Administrador, "Prestadores de Serviços Essenciais"), **RESOLVEM**:

(i) constituir um fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos do Anexo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), denominado **VALORA CDI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, bem como sua classe única de cotas, denominada **CLASSE ÚNICA DO VALORA CDI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo" e "Classe", respectivamente);

(ii) aprovar o regulamento do Fundo e o anexo descritivo referente à Classe, que seguem consolidados na forma do Anexo A ao presente Instrumento de Constituição ("Regulamento");

(iii) estipular o montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) como patrimônio inicial mínimo do Fundo e da Classe, para fins de atendimento ao artigo 10, inciso IV, da parte geral da Resolução CVM 175;

(iv) aprovar a 1ª (primeira) emissão de inicialmente 4.000.000 (quatro milhões) de cotas da subclasse A da Classe ("Cotas A"), com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta das Cotas A", respectivamente), nos termos do respectivo apêndice ao Regulamento, e conforme as seguintes características:

- a) **Rito:** rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "b", da Resolução CVM 160;
- b) **Público-Alvo:** investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30");
- c) **Destinação dos Recursos:** os recursos líquidos provenientes da Oferta de Cotas A serão aplicados pela Classe, de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, e destinado à constituição e funcionamento do Fundo e da Classe;
- d) **Quantidade:** serão emitidas, inicialmente, 4.000.000 (quatro milhões) Cotas A, podendo ser reduzida em função da Distribuição Parcial das Cotas A (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta de Cotas A (conforme abaixo definido), ou aumentada em caso de colocação do Lote Adicional (conforme abaixo definido);
- e) **Preço de Emissão e Integralização:** as Cotas A serão emitidas, subscritas e integralizadas pelo valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), que será o valor unitário de integralização das Cotas A, o

qual será fixo até a data de encerramento da Oferta de Cotas A, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Preço de Emissão das Cotas A”);

- f) **Montante Inicial da Oferta:** inicialmente, R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta de Cotas A”), podendo o Montante Inicial da Oferta de Cotas A ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial das Cotas A desde que observado o Montante Mínimo da Oferta de Cotas A ou aumentado em caso de colocação do Lote Adicional;
- g) **Regime de Distribuição:** a Oferta de Cotas A será realizada em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado (“Coordenador Líder”);
- h) **Período de Colocação:** as Cotas A poderão ser distribuídas pelo período de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta de Cotas A, nos termos da Resolução CVM 160, observado que o Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por encerrar a Oferta de Cotas A a qualquer tempo, mediante verificação da subscrição do Montante Mínimo da Oferta de Cotas A;
- i) **Forma de Integralização:** as Cotas A serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão das Cotas A, de acordo com os termos e condições do Regulamento e dos respectivos instrumentos de subscrição das Cotas A;
- j) **Distribuição Parcial das Cotas A:** será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas A inicialmente ofertadas, desde que subscrita a quantidade mínima de 400.000 (quatrocentas mil) Cotas A, perfazendo o montante mínimo de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), com base no Preço de Emissão das Cotas A (“Montante Mínimo da Oferta de Cotas A” e “Distribuição Parcial das Cotas A”, respectivamente). Caso a Oferta de Cotas A seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta de Cotas A, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 27 da parte geral da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da respectiva integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do comunicado de cancelamento da Oferta de Cotas A, que deverá ser divulgado pelo Administrador. Na hipótese de Distribuição Parcial das Cotas A, o saldo das Cotas A não colocado será cancelado pelo Administrador;
- k) **Lote Adicional:** nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas A inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial da Oferta de Cotas A, ou seja, em até 1.000.000 (um milhão) de Cotas A, perfazendo o montante de até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), com base no Preço de Emissão das Cotas A, nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas A inicialmente ofertadas, a critério do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder;
- l) **Lote Suplementar:** não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas A;
- m) **Aplicação Mínima por Investidor:** cada investidor deverá subscrever, no mínimo, o montante de R\$ 1.000,00 (mil reais) correspondente a 10 (dez) Cotas A;
- n) **Registro para Distribuição e 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 A custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3 observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas no Regulamento e na Resolução CVM 160;

- o) **Custos:** os custos relacionados a Oferta de Cotas A serão arcados pela Classe;
 - p) **Cronograma Indicativo:** o cronograma indicativo será descrito nos documentos relativos à Oferta de Cotas A;
 - q) **Prospecto:** necessário, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160;
 - r) **Lâmina:** necessária, nos termos do artigo 23, § 1º da Resolução CVM 160;
 - s) **Outras Disposições:** Os demais termos e condições da Oferta de Cotas A serão descritos nos documentos relativos à Oferta de Cotas A. O Administrador fica autorizado a tomar as providências necessárias para a realização da Oferta de Cotas A, incluindo realização de ato próprio para atualização do Preço de Emissão das Cotas A, respeitados os parâmetros ora aprovados.
- (v) aprovar a 1ª (primeira) emissão de inicialmente 705.882 (setecentas e cinco mil, oitocentas e oitenta e duas) de cotas da Subclasse B da Classe (“Cotas B”), com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de inicialmente R\$ 70.588.200,00 (setenta milhões, quinhentos e oitenta e oito mil e duzentos reais), objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM 160 (“Oferta das Cotas B”), nos termos do respectivo apêndice ao Regulamento, e conforme as seguintes características:
- a) **Rito:** rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “a”, da Resolução CVM 160;
 - b) **Público-Alvo:** investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30;
 - c) **Destinação dos Recursos:** os recursos líquidos provenientes da Oferta de Cotas B serão aplicados pela Classe, de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, e destinado à constituição e funcionamento do Fundo e da Classe;
 - d) **Quantidade:** serão emitidas, inicialmente, 705.882 (setecentas e cinco mil, oitocentas e oitenta e duas) Cotas B, podendo ser reduzida em função da Distribuição Parcial das Cotas B (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta de Cotas B (conforme abaixo definido), ou aumentada em caso de colocação do Lote Adicional (conforme abaixo definido);
 - e) **Preço de Emissão e Integralização:** as Cotas B serão emitidas, subscritas e integralizadas pelo valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), que será o valor unitário de integralização das Cotas B, o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta de Cotas B, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Preço de Emissão das Cotas B”);
 - f) **Montante Inicial da Oferta de Cotas B:** inicialmente, R\$ 70.588.200,00 (setenta milhões, quinhentos e oitenta e oito mil e duzentos reais) (“Montante Inicial da Oferta de Cotas B”), podendo o Montante Inicial da Oferta de Cotas B ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial das Cotas B, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta de Cotas B ou aumentado em caso de colocação do Lote Adicional;

- g) **Regime de Distribuição:** a Oferta de Cotas B será realizada em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado (“Coordenador Líder”);
- h) **Período de Colocação:** as Cotas B poderão ser distribuídas pelo período de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta de Cotas B, nos termos da Resolução CVM 160, observado que o Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por encerrar a Oferta de Cotas B a qualquer tempo, mediante verificação da subscrição do Montante Mínimo da Oferta de Cotas B;
- i) **Forma de Integralização:** as Cotas B serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão das Cotas B, de acordo com os termos e condições do Regulamento e dos respectivos instrumentos de subscrição das Cotas B;
- j) **Distribuição Parcial das Cotas B:** será admitida a distribuição parcial das Cotas B inicialmente ofertadas, desde que subscrita a quantidade mínima de 70.589 (setenta mil, quinhentos e oitenta e nove) Cotas B, perfazendo o montante mínimo de R\$ 7.058.900,00 (sete milhões, cinquenta e oito mil e novecentos reais), com base no Preço de Emissão das Cotas B (“Montante Mínimo da Oferta de Cotas B” e “Distribuição Parcial das Cotas B”, respectivamente). Caso a Oferta de Cotas B seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta de Cotas B, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 27 da parte geral da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da data da respectiva integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do comunicado de cancelamento da Oferta de Cotas B, que deverá ser divulgado pelo Administrador. Na hipótese de Distribuição Parcial das Cotas B, o saldo das Cotas B não colocado será cancelado pelo Administrador;
- k) **Lote Adicional:** nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas B inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial da Oferta de Cotas B, ou seja, em até 176.470 (cento e setenta e seis mil, quatrocentos e setenta) Cotas B, perfazendo o montante de até R\$ 17.647.000,00 (dezessete milhões, seiscentos e quarenta e sete mil reais), com base no Preço de Emissão das Cotas B, nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas B inicialmente ofertadas, a critério do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder;
- l) **Lote Suplementar:** não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas B;
- m) **Aplicação Mínima por Investidor:** cada investidor deverá subscrever, no mínimo, o montante de R\$ 1.000,00 (mil reais) correspondente a 1 (uma) Cota A;
- n) **Registro para Distribuição e Negociação:** as Cotas B não serão depositadas para distribuição em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, de forma que não poderá ser assegurada a disponibilidade de informações sobre os preços praticados ou sobre os negócios realizados. Sem prejuízo, as Cotas B poderão futuramente ser admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, a critério do Gestor, nos termos da regulamentação aplicável e observado o disposto no Regulamento;
- o) **Custos:** os custos relacionados a Oferta de Cotas B serão arcados pela Classe;

- p) **Cronograma Indicativo:** O cronograma indicativo será descrito nos documentos relativos à Oferta de Cotas B;
 - q) **Prospecto:** dispensado, nos termos do artigo 9, da Resolução CVM 160;
 - r) **Lâmina:** dispensada, nos termos do artigo 23, § 1º da Resolução CVM 160;
 - s) **Outras Disposições:** Os demais termos e condições da Oferta de Cotas B serão descritos nos documentos relativos à Oferta de Cotas B. O Administrador fica autorizado a tomar as providências necessárias para a realização da Oferta de Cotas B, incluindo realização de ato próprio para atualização do Preço de Emissão das Cotas B, respeitados os parâmetros ora aprovados.
- (vi) aprovar a contratação dos seguintes prestadores de serviços, bem como a celebração dos respectivos instrumentos referentes à prestação de serviços:
- a) a contratação, pelo Administrador, do **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, devidamente habilitado pela CVM para prestar os serviços de custódia qualificada dos ativos do Fundo, por meio do Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003, ou seus sucessores a qualquer título, para a prestação dos serviços de custódia e demais obrigações previstas no Regulamento; e
 - b) a contratação, pelo Gestor, do Coordenador Líder, para atuar como instituição intermediária líder da Oferta de Cotas A.

Em atenção ao artigo 10, II da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo e a Classe terão seu número de CNPJ atribuído pela CVM quando de seu registro na página mundial de computadores da CVM, onde estará disponível ao público a ficha de cadastro do Fundo e da Classe.

Este Instrumento de Deliberação Conjunta é dispensado de registro nos termos do artigo 1.368-C do Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil").

Estando assim firmado este instrumento, vai o presente assinado eletronicamente, por meio de qualquer ferramenta passível de verificação da vontade das Partes e comprovação de autoria, desde que utilizem certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Pública Brasileira – ICP-Brasil, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Rio de Janeiro, 22 de setembro de 2026.

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

Administrador

VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.

Gestor

ANEXO A

*(Espaço intencionalmente deixado em branco.
O inteiro teor do Regulamento segue na página seguinte.)*

VALORA

INVESTIMENTOS



ANEXO II

Instrumento Particular de Alteração

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE ALTERAÇÃO DA CLASSE ÚNICA DO VALORA CDI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Por este instrumento particular ("Instrumento de Alteração"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob nº 59.281.253/0001-23 e devidamente credenciado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador") e **VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, torre 2, conjunto 32, Itaim Bibi, CEP 04543-900, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 07.559.989/0001-17 e devidamente autorizado pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9.620, de 28 de novembro de 2007 ("Gestor" e, em conjunto com o Administrador, "Prestadores de Serviços Essenciais"), nas suas respectivas esferas de atuação, na qualidade de Prestadores de Serviços Essenciais da **CLASSE ÚNICA DO VALORA CDI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrita no CNPJ sob o nº 69.269.110/0001-50 ("Fundo" e "Classe", respectivamente), nos termos da parte geral e do anexo normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis,

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 22 de setembro de 2026, por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Residencial Valora CDI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*" ("IPC"), os Prestadores de Serviços Essenciais aprovaram, entre outras deliberações, (i) o regulamento do Fundo e o anexo descritivo referente à Classe ("Regulamento"); (ii) a 1ª (primeira) emissão de inicialmente 4.000.000 (quatro milhões) de cotas da subclasse A da Classe ("Cotas A"), com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160 ("Oferta das Cotas A"), nos termos do respectivo apêndice ao Regulamento; e (iii) a 1ª (primeira) emissão de inicialmente 705.882 (setecentas e cinco mil, oitocentas e oitenta e duas) de cotas da Subclasse B da Classe ("Cotas B"), com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de inicialmente R\$ 70.588.200,00 (setenta milhões, quinhentos e oitenta e oito mil e duzentos reais), objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM 160 ("Oferta das Cotas B") e, em conjunto com a Oferta das Cotas A, referidas indistintamente como "Oferta"), nos termos do respectivo apêndice ao Regulamento; e

(ii) até a presente data, o Fundo e a Classe não possuem cotistas e tampouco patrimônio líquido.

RESOLVEM:

(i) alterar a denominação do Fundo para "**VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**", bem como da Classe para "**CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**";

(ii) alterar (a) a denominação da "subclasse A" da Classe para "subclasse sênior" e, consequentemente, das "Cotas A" para "Cotas Seniores"; e (b) a denominação da "subclasse B" da Classe para "subclasse subordinada" e, consequentemente, das "Cotas A" para "Cotas Subordinadas";

(iii) alterar o público-alvo da Oferta das Cotas B;

(iv) excluir a previsão para emissão de lote adicional de Cotas nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;

(v) alterar o Regulamento, que passará a vigorar na forma do na forma do Anexo A ao presente instrumento, para prever os itens “(i)” a “(iii)” acima, bem como demais disposições que os Prestadores de Serviços Essenciais, em comum acordo, desejam retificar;

(vi) em razão dos itens “(ii)”, “(iii)” e “(iv)” acima, os Prestadores de Serviços Essenciais retificam os termos e condições da Oferta, de forma que os itens “(iv)” e “(v)” do IPC passarão a vigorar, em conjunto, conforme abaixo:

“(iv) aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse sênior e da subclasse subordinada da Classe “Cotas Seniores” e “Cotas Subordinadas”, respectivamente, e, em conjunto, “Cotas”, conforme as características constantes do Regulamento e respectivos apêndices. As Cotas objeto da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), conforme os principais termos e condições a seguir (“Oferta”):

- a) **Rito:** rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “b”, da Resolução CVM 160;*
- b) **Público-Alvo:** investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30”);*
- c) **Destinação dos Recursos:** os recursos líquidos provenientes da Oferta serão aplicados pela Classe, de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, e destinado à constituição e funcionamento do Fundo e da Classe;*
- d) **Quantidade:** serão emitidas, inicialmente, 4.705.882 (quatro milhões, setecentas e cinco mil, oitocentas e oitenta e duas) Cotas, sendo (i) 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas Seniores; e (ii) 705.882 (setecentas e cinco mil, oitocentas e oitenta e duas) Cotas Subordinadas, podendo ser reduzida em função da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;*
- e) **Preço de Emissão e Integralização:** as Cotas serão emitidas, subscritas e integralizadas pelo valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), que será o valor unitário de integralização das Cotas, o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Preço de Emissão”);*
- f) **Montante Inicial da Oferta:** inicialmente, R\$ 470.588.200,00 (quatrocentos e setenta milhões, quinhentos e oitenta e oito mil e duzentos reais) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;*
- g) **Regime de Distribuição:** a Oferta será realizada em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, acima qualificado (“Coordenador Líder”);*
- h) **Período de Colocação:** as Cotas poderão ser distribuídas pelo período de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160, observado que o Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por*

encerrar a Oferta a qualquer tempo, mediante verificação da subscrição do Montante Mínimo da Oferta;

- i) **Forma de Integralização:** as Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, de acordo com os termos e condições do Regulamento e dos respectivos instrumentos de subscrição das Cotas;
- j) **Distribuição Parcial:** será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas inicialmente ofertadas, desde que subscrita a quantidade mínima de 470.589 (quatrocentos e setenta mil, quinhentos e oitenta e nove) Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 47.058.900,00 (quarenta e sete milhões, cinquenta e oito mil e novecentos reais), com base no Preço de Emissão ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente). Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 27 da parte geral da Resolução CVM 175, calculados pro rata temporis, a partir da data da respectiva integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do comunicado de cancelamento da Oferta, que deverá ser divulgado pelo Administrador. Na hipótese de Distribuição Parcial, o saldo das Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador;
- k) **Lote Adicional:** não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;
- l) **Lote Suplementar:** não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas;
- m) **Aplicação Mínima por Investidor:** cada investidor deverá subscrever, no mínimo, o montante de R\$ 1.000,00 (mil reais) correspondente a 10 (dez) Cotas;
- n) **Registro para Distribuição e Negociação:** (i) as Cotas Seniores serão depositadas (i.1) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (i.2) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas Seniores custodiadas eletronicamente pela B3 observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas no Regulamento e na Resolução CVM 160; e (ii) as Cotas Subordinadas não serão depositadas para distribuição em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, de forma que não poderá ser assegurada a disponibilidade de informações sobre os preços praticados ou sobre os negócios realizados. Sem prejuízo, as Cotas Subordinadas poderão futuramente ser admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, a critério do Gestor, nos termos da regulamentação aplicável e observado o disposto no Regulamento;
- o) **Custos:** os custos relacionados a Oferta serão arcados pela Classe;
- p) **Cronograma Indicativo:** o cronograma indicativo será descrito nos documentos relativos à Oferta;
- q) **Prospecto:** necessário, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160;
- r) **Lâmina:** necessária, nos termos do artigo 23, § 1º da Resolução CVM 160;

s) Outras Disposições: *Os demais termos e condições da Oferta serão descritos nos documentos relativos à Oferta. O Administrador fica autorizado a tomar as providências necessárias para a realização da Oferta, incluindo realização de ato próprio para atualização do Preço de Emissão, respeitados os parâmetros ora aprovados.”*

(vii) ratificar a contratação pela Gestora, em nome da Classe, do **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado, para atuar como instituição intermediária líder das Ofertas e realizar a distribuição primária das Cotas, em regime de melhores esforços de colocação; e

(viii) praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Estando assim firmado este instrumento, vai o presente assinado eletronicamente, por meio de qualquer ferramenta passível de verificação da vontade das Partes e comprovação de autoria, desde que utilizem certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Pública Brasileira – ICP-Brasil, nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Rio de Janeiro, 30 de setembro de 2026.

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

VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.
Gestor

ANEXO A

*(Espaço intencionalmente deixado em branco.
O inteiro teor do Regulamento segue na página seguinte.)*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VALORA

INVESTIMENTOS



ANEXO III

Regulamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Parte Geral do Regulamento

VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 – FUNDO

- 1.1 VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“**Fundo**”), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“**Código Civil**”), Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), terá como principais características:

Classe de cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Indeterminado, sem prejuízo da previsão de prazo de duração específico para cada Subclasse (conforme definido no Anexo), nos termos dos respectivos Apêndices (conforme abaixo definido).
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“ CNPJ ”) sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administrador 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. , com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, torre 2, conjunto 32, Itaim Bibi, CEP 04543-900, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 07.559.989/0001-17 e devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9.620, de 28 de novembro de 2007 (“ Gestor ” e, quando referido conjuntamente com o Administrador, os “ Prestadores de Serviços Essenciais ”).
Foro Aplicável	Foro do município de São Paulo, estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	30 de junho de cada ano.

- 1.2** Este regulamento é composto por esta parte geral, o anexo descritivo referente a classe única e os apêndices relativos a cada Subclasse (respectivamente, “**Regulamento**”, “**Parte Geral**”, “**Anexo**” e “**Apêndices**”).

Denominação da Classe	Anexo
CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Classe”)	ANEXO I

- 1.3** O Anexo dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as: (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 Investimento e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos.

Parte Geral do Regulamento

VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 1.4** Os Apêndices dispõem, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as: **(i)** características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões, se aplicável; e **(ii)** bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa Global (conforme definido no Anexo) e taxa de performance, conforme aplicável.
- 1.5** Para fins do disposto neste Regulamento, no Anexo e nos Apêndices: **(i)** os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas decorrer do Regulamento; **(ii)** referências a artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, do Anexo e dos Apêndices; **(iii)** todos os prazos previstos neste Regulamento, no Anexo e nos Apêndices serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“**Código de Processo Civil**”) isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; **(iv)** caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, do Anexo e dos Apêndices não seja Dia Útil (conforme abaixo definido), considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; **(v)** em caso de conflito de interpretações entre este Regulamento, e/ou o Anexo e/ou os Apêndices, as disposições mais específicas deverão prevalecer em relação às disposições genéricas, isto é, as disposições dos Apêndices se sobrepõem às disposições do Anexo e deste Regulamento, e as disposições do Anexo se sobrepõem às disposições deste Regulamento; **(vi)** salvo quando expressamente disposto de forma distinta, as disposições do Anexo e dos Apêndices são aplicáveis, exclusivamente, ao respectivo Anexo e/ou aos respectivos Apêndices, conforme o caso; **(vii)** “**Dia Útil**” significa qualquer dia, exceto aqueles sem expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“**B3**”), e caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Responsabilidades dos Prestadores de Serviços Essenciais

- 2.1** 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, praticados com dolo ou má-fé, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.
- 2.1.1** 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, dos seguintes serviços, conforme necessário: **(a)** tesouraria, controle e processamento dos ativos; **(b)** escrituração das cotas; **(c)** auditoria independente; **(d)** custódia; **(e)** consultoria especializada; **(f)** formador de mercado; e, eventualmente, **(g)** outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe.
- 2.1.2** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Gestor praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos da Classe (exceto bens imóveis), o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da Classe, dos seguintes serviços, conforme necessário: **(a)** intermediação de operações para carteira de ativos; **(b)** classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; **(c)** cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, **(d)** distribuição de cotas, **(e)** outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe.
- 2.1.3** 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 e/ou à Classe 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, a Classe e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.
- 2.2** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os 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.
- 2.2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo e/ou a Classe venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

Parte Geral do Regulamento

VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 2.3** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo e da Classe, 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.
- 2.4** Os investimentos no Fundo e/ou na Classe não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”), de modo que nenhuma disposição deste Regulamento deverá ser interpretada como qualquer promessa do Fundo, do Administrador e/ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Administração

- 2.5** O Fundo e a Classe serão administrados 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 do Fundo e da Classe, observadas as competências inerentes ao Gestor.
- 2.6** 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 à Classe e ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.
- 2.7** O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos pela Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.
- 2.8** O Administrador tem amplos poderes para: **(i)** realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe; **(ii)** exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Líquido; **(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; e **(vi)** após orientação do Gestor, deliberar sobre a Emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento quanto ao Capital Autorizado e Emissões Autorizadas, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175.
- 2.9** Os poderes constantes do item 2.8 acima são outorgados ao Administrador pelos cotistas da Classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no Boletim de Subscrição e/ou documento de subscrição equivalente, mediante a assinatura aposta pelo cotista no Termo de Adesão, 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.
- 2.10** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos bens imóveis da Classe compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens imóveis da Classe.
- 2.10.1** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido, desde que tais ativos financeiros 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.
- 2.10.2** Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a Classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em valores mobiliários.

Gestão

- 2.11** O Gestor, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos da Classe (exceto bens imóveis), na sua respectiva esfera de atuação.

BTG Pactual

SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | btgpactual.com

Parte Geral do Regulamento

VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 2.12** Compete ao Gestor negociar os ativos da carteira da Classe (exceto Bens Imóveis), bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação dos referidos ativos, qualquer que seja a sua natureza (exceto Bens Imóveis), representando a Classe para essa finalidade.
- 2.13** O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe ("**Assembleias de Ativos**"), na qualidade de representante da Classe, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos cotistas e da Classe, empregando, na defesa dos direitos dos cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.
- 2.13.1** Se o Gestor verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer o direito de voto nas Assembleias de Ativos, conforme Política de Exercício de Direito de Voto.
- 2.13.2** O Gestor exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia aos cotistas ou de orientações de voto específicas, ressalvadas as eventuais disposições em contrário contidas neste Regulamento e no Anexo, e o Gestor tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada, coerente com a Política de Investimento e no melhor interesses dos cotistas.
- 2.13.3** A participação da Classe, representada pelo Gestor, nas Assembleias de Ativos que contemplem direito de voto, nas Assembleias de Ativos dos ativos integrantes do seu Patrimônio Líquido, estará condicionada à percepção do Gestor, em função da Política de Investimento, quanto à relevância do tema a ser discutido e votado de acordo com sua Política de Exercício de Direito de Voto.

Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais

- 2.14** Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses de descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo e à Classe, por decisão da CVM, renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas.
- 2.15** Nos casos de renúncia, observadas as disposições específicas aplicáveis ao Administrador, o Administrador e o Gestor, conforme aplicável, deverão permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos, sob pena de liquidação do Fundo e da Classe.
- 2.16** Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento pela CVM, ficará o Administrador e/ou o Gestor, conforme o caso, obrigado a convocar, imediatamente, Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultada a convocação:
- (i) aos cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido, nos casos de renúncia;
 - (ii) à CVM, no caso de descredenciamento; ou
 - (iii) a qualquer cotista caso não ocorra convocação nos termos dos itens "(i)" e "(ii)" deste item 2.16.
- 2.17** No caso de descredenciamento, a CVM poderá nomear administrador ou gestor temporário até a eleição de novo administrador.
- 2.18** Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi destituído não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, a classe deverá ser liquidada, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro da Classe na CVM.
- 2.19** Sem prejuízo do disposto acima, no caso de renúncia do Administrador, este fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Bens Imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos da Classe, conforme aplicável, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

Parte Geral do Regulamento

VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 2.19.1** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas prevista no item 2.19 acima, caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.
- 2.19.2** Aplica-se o disposto no item 2.19 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.
- 2.19.3** 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 e da Classe.
- 2.19.4** Nas hipóteses referidas no item 2.19, 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 Líquido, conforme aplicável.
- 2.19.5** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de Patrimônio Líquido não constitui transferência de propriedade.
- 2.19.6** No caso de renúncia do Administrador e/ou do Gestor, estes continuarão recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo e/ou da Classe, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.
- 2.19.7** As disposições relativas à substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais aplicam-se, no que couberem, à substituição dos demais prestadores de serviços do Fundo e da Classe.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

- 3.1** O Fundo terá despesas que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução CVM 175 (“Encargos”), e observado o previsto no Anexo, quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

- 4.1** A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas do Fundo, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175 (“**Assembleia Geral de Cotistas**”), observado que as matérias específicas da Classe ou de cada 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 (“**Assembleia Especial de Cotistas**” e em conjunto com a Assembleia Geral de Cotistas, “**Assembleia de Cotistas**”).
 - 4.1.1** 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 documento de aceitação para a subscrição de cotas, cadastro do cotista junto ao Administrador e/ou Escriturador (conforme definido no Anexo), ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação. A aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos neste Regulamento, considerando-se presentes os cotistas que tenham respondido a consulta.
 - 4.1.2** A instalação da Assembleia Geral de Cotistas ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.
 - 4.1.3** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
 - 4.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

Parte Geral do Regulamento

VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 4.1.5** Exceto se de outro modo previsto neste Regulamento, a cada cota cabe um voto.
- 4.1.6** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas às seguintes matérias, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(i)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(ii)** no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas:
- (i)** destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial;
 - (ii)** fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação do Fundo;
 - (iii)** dissolução e liquidação do Fundo, de forma diversa daquela disciplinada neste Regulamento;
 - (iv)** alteração do Regulamento, ressalvado o previsto neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
 - (v)** apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas, caso aplicável;
 - (vi)** aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175; e
 - (vii)** alteração da Taxa Global.
- 4.1.7** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral de Cotistas correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 4.2** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista, observados os mesmos prazos previstos no item 4.1.1 acima.
- 4.3** Serão excluídos do cômputo dos quóruns de deliberação as cotas de titularidade dos cotistas que se declarem em situação de conflito de interesses.
- 4.4** Sem prejuízo do disposto no item 4.3 acima, não podem votar nas Assembleias de Cotistas: **(i)** o prestador de serviço, essencial ou não, do Fundo ou da Classe; **(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; e **(v)** o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.
- 4.4.1** Não se aplica o disposto no item 4.4 acima quando estas pessoas forem os únicos cotistas do Fundo, da Classe ou da Subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da mesma Classe ou Subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador.
- 4.5** Este Regulamento pode ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, nos casos previstos na Resolução CVM 175, observado o item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do Anexo.
- 4.6** Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às Assembleias Especiais de Cotistas, as disposições previstas neste Capítulo 4 quanto às Assembleias Gerais de Cotistas.

CAPÍTULO 5 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

- 5.1** 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.
- 5.2** 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: www.btgpactual.com

SAC: 0800 772 2827

Parte Geral do Regulamento

VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Ouvidoria: 0800 722 0048

* * *

Anexo ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da Classe estão descritas abaixo:

Subclasses	A Classe é constituída por 2 (duas) subclasses, sendo elas subclasse sênior, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A (“ Subclasse Sênior ”) e subclasse subordinada, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B (“ Subclasse Subordinada ” e, quando em conjunto, apenas as “ Subclasses ”), que darão aos seus titulares idênticos direitos políticos, diferindo-se, exclusivamente, em razão da ordem de preferência no recebimento de rendimentos, amortização e resgate, na forma prevista em seus respectivos Apêndices.
Tipo de Condomínio	Fechado.
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Prazo de Duração	Indeterminado, sem prejuízo da previsão de prazo de duração específico para cada Subclasse, nos termos dos respectivos Apêndices.
Classificação ANBIMA	Mandato “ Papel ”. Subclassificação “ Híbrido ”. Tipo de gestão “ Ativa ”. Segmento: “ Multicategoria ”.
Objetivo	A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio de aplicação em certificados de recebíveis imobiliários, desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado (“CRI” ou “Ativos Imobiliários”, conforme o caso). Excepcionalmente, e sem prejuízo do limite de concentração definido no item Erro! Fonte de referência não encontrada. abaixo, a Classe poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis, em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários (“Bens Imóveis”). Adicionalmente, a Classe poderá investir em Ativos Financeiros, conforme definidos no Capítulo 3, e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução CVM 175, excetuados os ativos financeiros elencados no artigo 2º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175. 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	O público-alvo de cada Subclasse será estabelecido em seu respectivo Apêndice.

Anexo ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Custódia e Tesouraria	BANCO BTG PACTUAL S.A. , instituição financeira, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciada como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (“ Custodiante ”).
Escrituração	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e 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 (“ Escriturador ”).
Emissão e Regime de Distribuição de cotas	O montante de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprovar a respectiva emissão (“ Emissão ”).
Capital Autorizado	Encerrada a Primeira Emissão (conforme abaixo definido), mediante solicitação do Gestor e/ou o Administrador, conforme indicação do Gestor, poderão realizar novas Emissões de Cotas Seniores, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) (“ Capital Autorizado ”).
Direito de Preferência em Novas Emissões	Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas da mesma Subclasse, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 2 (dois) Dias Úteis, sendo certo que, a critério do Administrador, conforme orientação do Gestor, poderá ou não haver a possibilidade de, cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato de deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais e/ou ata da Assembleia de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a Emissão de novas cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação.
Negociação e Transferência das cotas	Observado o disposto nos Apêndices, as cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente pela B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do Fundos21 – Módulo de Fundos (“Fundos21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente na B3, observadas, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”). 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 previstas neste Anexo. Conforme orientação do Gestor e quando aplicável, o Administrador fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da

Anexo ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	Assembleia de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador e/ou pela B3, conforme aplicável, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Anexo, na Resolução CVM 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas, sendo certo que, caso as cotas sejam depositadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, caberá exclusivamente ao eventual intermediário verificar se os adquirentes das cotas atendem às demais formalidades previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável. Os cotistas serão os únicos responsáveis pelo pagamento dos custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou da transferência das suas cotas. As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante a Classe no tocante à sua integralização.
Procedimentos para Pagamentos de Rendimentos e Amortização	Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas de uma mesma Subclasse nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas de uma mesma Subclasse. Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação.
Integralização, Resgate e Amortização	A integralização, o resgate e a amortização das cotas, em regra, serão realizadas em moeda corrente nacional, sem prejuízo do disposto neste Anexo quanto à integralização, o resgate e a amortização mediante entrega de ativos.
Adoção de Política de Voto	O Gestor, em relação à Classe, adota política de exercício de direito de voto, registrada na ANBIMA e disponível em sua página na rede mundial de computadores: https://valorainvest.com.br/gestora (neste website buscar por “Política de Voto”).

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

- 2.1** A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito.
- 2.2** Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido (conforme definido abaixo) está negativo:
 - (i)** qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
 - (ii)** inadimplência de obrigações financeiras de devedor de Ativos Imobiliários detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência; e
 - (iii)** 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 está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.

Anexo ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS DA CLASSE

- 3.1.** A Classe 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.
- 3.2.** As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas da Classe, independente da Subclasse ou série, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da Classe, nos termos da regulamentação aplicável, ou poderão ser arcadas pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada Emissão subsequente de cotas da Classe.

CAPÍTULO 4 – POLÍTICA DE INVESTIMENTO

- 4.1** Os recursos da Classe serão aplicados pelo Administrador, por recomendação do Gestor, segundo uma política de investimento definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento em Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários ("**Política de Investimento**").
- 4.2** Os Ativos Imobiliários que vierem a integrar o Patrimônio Líquido da Classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia de Cotistas, observada a Política de Investimento prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e/ou o Administrador e/ou o Gestor e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.
- 4.3** A Classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.
- 4.4** A Classe deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, na forma do §4º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, observado que, nos termos do inciso I do §1º do artigo 44 do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, o patrimônio separado instituído em regime fiduciário em relação a cadaCRI adquirido ou subscrito pela Classe será considerado um emissor autônomo para fins de cálculo de tais limites. Nos termos do §5º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos da Classe em CRI.
- 4.5** O Administrador, conforme orientação do Gestor, poderá utilizar recursos da Classe para recomprar suas próprias cotas, com a finalidade exclusiva de cancelamento, seja por meio de programa de recompra ou por meio de Oferta Pública Voluntária de Aquisição de suas próprias cotas ("**OPAC**"), observados os procedimentos eventualmente previstos nos manuais ou regras da B3, bem como o disposto no artigo 56 e seguintes do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175.
- 4.6** As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em ("**Ativos Financeiros**"):
- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM 175;
 - (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe.
- 4.6.2** A Classe poderá aplicar até 100% (cem por cento) dos recursos aplicados em Ativos Financeiros em cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor ou empresa a eles ligada, 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 Resolução CVM 175.

Anexo ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 4.7** A Classe poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia.
- 4.8** É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinadas exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo Administrador.
- 4.9** O objeto e a Política de Investimento da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.
- 4.10** Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente Política de Investimento, a Classe poderá deter imóveis, performados ou não, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional, bem como quaisquer direitos reais sobre imóveis e outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias (inclusive Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC), em decorrência exclusivamente da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Imobiliários, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para a Classe.
- 4.11** Quaisquer recursos recebidos pela Classe provenientes da amortização, resgate, venda, vencimento ou quaisquer outros pagamentos ou distribuições referentes aos ativos integrantes da carteira da Classe, poderão ser utilizados, a critério do Gestor, para realização de novos investimentos ou reinvestimentos pela Classe em Ativos Imobiliários, desde que tais Ativos Imobiliários possuam prazo de duração ou expectativa de liquidez compatível com o prazo de duração remanescente da Subclasse Sênior, e/ou Ativos Financeiros, desde que tais Ativos Financeiros possuam prazo de duração compatível com o prazo de duração remanescente da Subclasse Sênior.
- 4.12** A Classe pode emprestar seus 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.
- 4.13** O Gestor poderá: **(i)** contrair empréstimos, em nome da Classe, para fazer frente ao inadimplemento de qualquer cotista que deixe de integralizar as cotas por ele subscritas, observado o disposto no inciso V do artigo 113, da parte geral da Resolução CVM 175; e **(ii)** contrair ou efetuar empréstimos, nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e por este Anexo.
- 4.14** Caberá ao Gestor, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Anexo e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador no Regulamento, neste Anexo e na legislação em vigor.
- 4.15** A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Anexo.
- 4.15.1** Caso a Classe não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o Administrador convocará Assembleia de Cotistas, sendo que, caso esta não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Gestor poderá recomendar a realização de amortização de principal, na forma do item 4.15.2, abaixo.
- 4.15.2** Caso o Gestor e o Administrador não encontrem Ativos Imobiliários para investimento pela Classe, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos que deverá ser paga aos respectivos cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

CAPÍTULO 5 – CARACTERÍSTICAS, CONDIÇÕES E COLOCAÇÃO DAS COTAS

- 5.1** O Patrimônio Líquido da Classe será composto pelas cotas, que, por sua vez, serão divididas em 02 (duas) Subclasses: a cotas da Subclasse Sênior ("**Cotas Seniores**") e as cotas de Subclasse Subordinada ("**Cotas**").

Anexo ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Subordinadas”). As características, os direitos e demais termos e condições de cada subclasse estão descritos em seus respectivos Apêndices.

5.1.1 As Cotas Seniores terão preferência em relação às Cotas Subordinadas no recebimento de rendimentos e pagamentos de amortização e resgate das referidas Cotas Seniores, até o limite do *Benchmark* (conforme definido no Apêndice A).

5.1.2 As Cotas Subordinadas serão subordinadas às Cotas Seniores no pagamento de amortizações e/ou resgates de cotas, e farão jus à totalidade dos recursos líquidos remanescentes disponíveis no Patrimônio Líquido, observada a Cascata de Pagamentos.

5.2 As cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do Patrimônio Líquido, terão forma nominativa e escritural, observadas as características de cada Subclasse previstas neste Anexo e nos respectivos Apêndices.

5.3 Cada cota, independentemente da Subclasse, corresponderá um voto na Assembleia de Cotistas.

5.4 A propriedade das cotas presumir-se-á pela conta de depósito das cotas, aberta em nome do cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de cotas pertencentes ao cotista.

5.5 De acordo no artigo 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas, a qualquer tempo, senão na data de liquidação da Classe e segundo os procedimentos previstos neste Anexo.

5.6 O titular de cotas da Classe: **(i)** não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários, Bens Imóveis e/ou Ativos Financeiros; **(ii)** não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Imobiliários, Bens Imóveis e/ou Ativos Financeiros, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e **(iii)** deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe.

5.7 A partir do 1º (primeiro) mês a contar da data da primeira integralização de Cotas Seniores com base na carteira de fechamento da Classe correspondente ao mês anterior (**“Data de Início de Apuração da Razão de Subordinação”**), até o final do prazo de duração da Subclasse Sênior, o Gestor deverá apurar a razão de subordinação das Cotas Subordinadas, a ser calculado pelo Gestor, com base no (i) somatório do valor patrimonial das Cotas Subordinadas integralizadas, dividido pelo (ii) Patrimônio Líquido, descontados os rendimentos eventualmente declarados para o referido mês, observado que referido índice deverá sempre ser superior a um dos percentuais indicados no item abaixo, conforme o caso (**“Razão de Subordinação”**).

5.7.1 Para os fins deste Anexo a partir do (i) 1º (primeiro) mês a contar da data da primeira integralização de Cotas Seniores até o 6º (sexto) mês a contar da data da primeira integralização de Cotas Seniores, a Razão de Subordinação deverá corresponder ao percentual mínimo de 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) e (ii) a partir do 7º (sétimo) mês a contar da data da primeira integralização de Cotas Seniores até o final do prazo de duração da Subclasse Sênior, a Razão de Subordinação deverá corresponder ao percentual mínimo de 10% (dez por cento).

5.7.2 A partir da Data de Início de Apuração da Razão de Subordinação e até o final do prazo de duração da Subclasse Sênior, a Razão de Subordinação deverá ser apurada pelo Gestor até o 10º (Décimo) Dia Útil de cada mês com base no valor das Cotas na data de fechamento de cada mês (**“Data de Apuração da Razão de Subordinação”**).

5.7.3 Caso, na Data de Apuração da Razão de Subordinação, a Razão de Subordinação seja inferior ao percentual indicado no item 5.7.1 acima (**“Desenquadramento da Razão de Subordinação”**), o Gestor deverá:

Anexo ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (i) orientar o Administrador para que este realize emissão de novas Cotas Subordinadas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, em montante suficiente para a recomposição da Razão de Subordinação, a serem subscritas e integralizadas pelos cotistas titulares de Cotas Subordinadas em circulação, na proporção de suas respectivas participações, em moeda corrente nacional ("**Emissões Autorizadas**"). A subscrição e integralização das Cotas Subordinadas nos termos deste item deverá ocorrer no prazo de até 1 (um) mês a contar da Data de Apuração da Razão de Subordinação em que se verifique o Desenquadramento da Razão de Subordinação ("**Prazo para Recomposição da Razão de Subordinação**"); e
 - (ii) alternativamente ou cumulativamente à opção prevista no item "(i)" acima, realizar a amortização de Cotas Seniores, proporcionalmente à participação detida por cada cotista titular de Cotas Seniores, em montante suficiente para a recomposição da Razão de Subordinação. A amortização de Cotas Seniores nos termos deste item deverá ocorrer no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data de encerramento do Prazo para Recomposição da Razão de Subordinação ("**Prazo Adicional para Recomposição da Razão de Subordinação**").
- 5.7.4** Caso, após a implementação das medidas previstas nos incisos "(i)" e "(ii)" do item 5.7.3 acima, não seja verificada a recomposição da Razão de Subordinação, o Administrador deverá convocar uma Assembleia de Cotistas para deliberar sobre a liquidação do Fundo e da Classe.
- 5.7.5** Na hipótese da Razão de Subordinação atingir patamar superior a 20% (vinte por cento) (inclusive) ("**Razão Limite**"), será caracterizado excesso de subordinação, hipótese em que o Gestor, sem necessidade de aprovação em sede de Assembleia de Cotistas poderá decidir, unilateralmente, pela realização de distribuição de recursos aos cotistas titulares das Cotas Subordinadas, até o limite em que a Razão de Subordinação alcance o patamar de 15% (quinze por cento), desde que a Classe esteja adimplente com suas obrigações, observado, ainda, a Cascata de Pagamentos.

CAPÍTULO 6 – EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

Emissão das cotas

- 6.1** A Classe iniciará suas operações, tão logo atenda o Patrimônio Líquido mínimo inicial de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
- 6.1.1** O patrimônio líquido da Classe será aquele resultante da soma **(i)** do disponível, **(ii)** do valor da carteira de ativos e dos eventuais imóveis integrantes da carteira da Classe; e **(iii)** dos valores a receber; do qual deverão ser deduzidas do resultado de tal soma as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável ("**Patrimônio Líquido**").
- 6.2** A primeira Emissão, incluindo o montante e demais características, foi aprovada no ato de constituição do Fundo e da Classe ("**Primeira Emissão**").
- 6.2.1** Caso sejam integralizadas cotas durante o processo de distribuição, tais valores deverão ser alocados em Ativos Financeiros.
- 6.3** Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sem limitação de valor e/ou mediante decisão do Gestor, e deliberação formalizada pelo Administrador, nos termos do artigo 20, §2º, VII, da parte geral da Resolução CVM 175, desde que limitado ao Capital Autorizado para Emissão de novas Cotas Seniores e/ou no âmbito das Emissões Autorizadas.
- 6.4** Na hipótese de Emissão de novas Cotas Seniores no âmbito do Capital Autorizado, o preço de emissão de novas Cotas Seniores deverá ser fixado conforme recomendação do Gestor, sempre levando-se em consideração,

Anexo ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

preferencialmente: **(i)** o valor patrimonial das Cotas Seniores, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas Seniores já emitidas; **(ii)** o valor de mercado das Cotas Seniores já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos relativos à Emissão e à oferta das novas Cotas Seniores; ou, ainda **(iii)** as perspectivas de rentabilidade da Classe; cabendo ao Gestor a escolha do critério mais adequado (observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos, a critério do Administrador e do Gestor).

6.5 Na hipótese de Emissão de novas Cotas Subordinadas no âmbito das Emissões Autorizadas, o preço de emissão de novas Cotas Subordinadas deverá ser fixado conforme recomendação do Gestor, sempre levando-se em consideração, preferencialmente: **(i)** o valor patrimonial das Cotas Subordinadas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas Subordinadas já emitidas; ou, ainda, **(ii)** o valor de mercado das Cotas Subordinadas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos relativos à Emissão e à oferta das novas Cotas Subordinadas, cabendo ao Gestor a escolha do critério mais adequado (observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos, a critério do Administrador e do Gestor).

6.5.1 A cada Emissão, poderá, a exclusivo critério do Administrador, ser cobrada uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva Emissão.

6.5.2 Os Investidores que não tenham subscrito cotas no âmbito da Primeira Emissão e que venham a subscrever cotas em emissões subsequentes, incluindo após a Classe ter efetuado seu primeiro investimento, receberão tratamento similar ao concedido aos cotistas existentes, sem prejuízo de serem previstos termos e condições distintos em cada Emissão e distribuição de cotas, na forma da regulamentação aplicável.

Subscrição das cotas

6.6 Ao subscrever ou adquirir cotas, o investidor deverá assinar (i) termo de adesão, no qual declarará que conhece e está ciente de todos os termos e condições do Fundo e da Classe, em especial dos riscos aplicáveis ao investimento nas cotas ("**Termo de Adesão**"); e (ii) compromisso de investimento ("**Compromisso de Investimento**") e/ou boletim de subscrição de cotas ("**Boletim de Subscrição**") e/ou documento de subscrição equivalente, conforme o caso.

6.6.1 No momento da subscrição das cotas, caberá à instituição intermediária da respectiva oferta de cotas e/ou ao Administrador, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao Público-Alvo da Classe.

6.7 Ao celebrar o Compromisso de Investimento, o investidor se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as cotas por ele subscritas em atendimento às Chamadas de Capital que venham a ser realizadas pelo Administrador, nos termos e condições previstos no Compromisso de Investimento e neste Anexo.

6.8 Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das cotas.

6.9 Será permitida a colocação parcial de cotas a cada Emissão. Caso findo o prazo para subscrição de cotas, tenham sido subscritas cotas em quantidade inferior ao montante mínimo da respectiva oferta, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, o Administrador deverá: (i) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nas proporções das cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos da Classe; e (ii) em se tratando de primeira distribuição de cotas, proceder à liquidação da Classe, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea (i) acima.

Anexo ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Integralização das cotas

- 6.10** As cotas poderão ser integralizadas à vista ou mediante Chamadas de Capital, em moeda corrente nacional ou mediante a entrega de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos Financeiros, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva Emissão, observadas as condições estabelecidas os respectivos documentos de aceitação, Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento, conforme o caso.
- 6.10.1** A integralização de cotas por meio da entrega de Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros será feita de acordo com a legislação em vigor. O Administrador se reserva no direito de apurar eventuais tributos devidos e exigir, como condição para a efetivação da operação e a seu exclusivo critério, o prévio recebimento dos recursos necessários à quitação desses. Ainda, o Administrador se reserva no direito de reclassificar operações que, na essência, sejam equivalentes a aportes para a elas aplicar as exigências previstas neste item.
- 6.11** O Administrador, de acordo com as instruções do Gestor, realizará chamadas de capital, ou seja, enviará comunicação aos cotistas solicitando o aporte de recursos na Classe mediante a integralização parcial ou total das cotas subscritas por cada um dos cotistas nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento (**"Chamadas de Capital"**).
- 6.11.1** Ao receber uma Chamada de Capital, os cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas cotas no prazo previsto na referida Chamada de Capital, conforme solicitado pelo Administrador em observância às instruções do Gestor e de acordo com o disposto nos respectivos Compromissos de Investimento.
- 6.11.2** O Administrador poderá, eventualmente, realizar Chamadas de Capital aos cotistas de forma desproporcional entre cotistas, de modo que um ou mais cotista venha a integralizar, em uma ou mais Chamadas de Capital, uma parcela maior ou menor, conforme o caso, das cotas por ele subscritas em relação aos demais cotistas ou até mesmo a totalidade das cotas por ele subscritas, visando a equalizar as participações entre os cotistas em relação ao capital comprometido da Classe vis-à-vis o capital efetivamente integralizado por cada cotista, bem como a atender eventuais restrições regulatórias a que os cotistas eventualmente estejam sujeitos.
- 6.12** No caso de inadimplemento, o Administrador notificará o cotista inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis (**"Cotista Inadimplente"**). Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação descrita acima, o Administrador poderá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente:
- (i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às cotas não integralizadas, acrescidos de: (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), e (c) dos custos de tal cobrança;
 - (ii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições pela Classe devidos a esse Cotista Inadimplente, desde a data em que esse saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução, serão entregues ao Cotista Inadimplente; e
 - (iii) contrair, em nome da Classe, empréstimo para sanar o referido inadimplemento e limitado ao valor inadimplido, direcionando os juros e demais encargos ao Cotista Inadimplente, podendo o Administrador, em nome da Classe, dar as cotas do Cotista Inadimplente em garantia ao empréstimo (e direcionar os recebíveis oriundos de tais cotas do Cotista Inadimplente para sanar tal empréstimo), nas condições acordadas entre o Administrador e a instituição concedente do empréstimo.

Anexo ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 6.11.1.** O Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até o que ocorrer primeiro dentre: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; e (ii) a data de liquidação da Classe.
- 6.11.2.** Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Anexo.
- 6.11.3.** Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pelo Administrador ou pela Classe em com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas integralmente por tal Cotista Inadimplente, a menos que de outra forma determinado pelo Administrador em sua exclusiva discricionariedade.
- 6.11.4.** Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos cotistas o prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.
- 6.13** Não haverá limites máximos de investimento na Classe, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta de cotas. Não haverá, portanto, requisitos de dispersão das cotas.

CAPÍTULO 7 – RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

- 7.1** Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração da Classe e/ou de determinada Subclasse, nos termos dos Apêndices, conforme aplicável ou pela amortização total da Classe e/ou de determinada Subclasse, nos termos dos Apêndices, conforme aplicável.
- 7.2** A Classe poderá amortizar, a critério do Administrador, conforme orientação do Gestor, suas cotas, total ou parcialmente sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos da Classe nos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros parcialmente as suas cotas para redução do seu Patrimônio Líquido ou sua liquidação, conforme instruções do Gestor, observada a Cascata de Pagamentos.
- 7.3** As distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as cotas da referida Subclasse integralizadas, em benefício de todos os cotistas, de forma proporcional.
- 7.4** Caso a Classe efetue amortização de capital, o Administrador poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.
- 7.5** Na hipótese da Assembleia de Cotistas deliberar sobre a liquidação da Classe e, conseqüentemente, do Fundo, todas as cotas serão resgatadas conforme cronograma estabelecido na referida assembleia, pelo valor da cota do dia do pagamento e calculado na forma do Regulamento, deste Anexo, observado o seguinte procedimento:
- (i) as Cotas Seniores terão prioridade de amortização e de resgate sobre as Cotas Subordinadas;
 - (ii) as Cotas Subordinadas somente serão amortizadas e resgatadas após o pagamento integral de todas as Cotas Seniores;
 - (iii) durante o prazo para resgate antecipado, as cotas serão resgatadas, total ou parcialmente, em moeda corrente nacional, na medida em que a Classe tenha recursos em moeda corrente nacional;
 - (iv) somente haverá o pagamento das Cotas Seniores e depois das Cotas Subordinadas entre os cotistas, após a alienação dos Ativos Imobiliários, Bens Imóveis e Ativos Financeiros da Classe, na proporção de suas cotas e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes à Classe.
- 7.6** No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o Patrimônio Líquido será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, observado o procedimento acima, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe.

Anexo ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 7.6.1** 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.
- 7.6.2** 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.
- 7.6.3** 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 8 – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

- 8.1** A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (**“Montante Mínimo de Distribuição”**).
- 8.2** Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 8º (oitavo) Dia Útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência (**“Mês de Competência”** e **“Data de Distribuição”**, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do artigo 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.
- 8.3** Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, para posterior distribuição aos Cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: **(i)** de deliberação dos cotistas; **(ii)** de liquidação da Classe, nos termos deste Anexo.
- 8.4** O percentual mínimo a que se refere o item 8.1 será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.
- 8.5** Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas da Classe no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.
 - 8.5.1** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (**“Reserva de Contingência”**). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no item 8.5 acima.
 - 8.5.2** Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

CAPÍTULO 9 – CASCATA DE PAGAMENTO DE DISTRIBUIÇÕES

Anexo ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

9.1 A Classe, sujeita à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos nas distribuições realizadas pela Classe (“**Cascata de Pagamentos**”):

- (i) o pagamento de quaisquer despesas e encargos da Classe;
- (ii) composição ou recomposição da Reserva de Contingência;
- (iii) o saldo remanescente desde o último pagamento (se houver), para o pagamento referente à distribuição de rendimentos às Cotas Seniores até o montante do *Benchmark* somado até a data de cotização;
- (iv) o saldo remanescente desde o último pagamento (se houver), para o pagamento da amortização das Cotas Seniores no respectivo mês;
- (v) o saldo remanescente, se houver, poderá ser destinado, à critério do Gestor, **(a)** para amortização extraordinária das Cotas Seniores, desde que observado o previsto no Apêndice A ou **(b)** caso superada a Razão Limite, para distribuição de rendimentos ou amortização extraordinária das Cotas Subordinadas, até que a Razão de Subordinação atinja o limite de 15% (quinze por cento);
- (vi) o saldo remanescente após amortização ou resgate integral das Cotas Seniores, será destinado ao pagamento integral dos valores referentes a rendimentos, amortização ou resgate das Cotas Subordinadas.

CAPÍTULO 10 – PRESTADORES DE SERVIÇOS

Outras obrigações e responsabilidades do Administrador

10.1 Em acréscimo às obrigações previstas no Regulamento, neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador;

- (i) Selecionar, mediante prévia e expressa recomendação do Gestor, os bens e direitos que comporão o Patrimônio Líquido, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Anexo;
- (ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que os Bens Imóveis:
 - (i) não integram o ativo do Administrador;
 - (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador; por mais privilegiados que possam ser; e
 - (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (i) a documentação relativa aos Bens Imóveis e às operações da Classe; e
 - (ii) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;

Anexo ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (v) 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
- (vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituírem Ativos Imobiliários da Classe, conforme aplicável.

Divulgação de informações

- 10.2** O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM 175.
- 10.3** 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 de Cotistas e procedimentos de consulta formal.
 - 10.3.1** O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.
- 10.4** 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.
- 10.5** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

- 10.6** 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;
 - (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.

Vedações Aplicáveis ao Gestor

- 10.7** Em acréscimo às vedações previstas no item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acima, é vedado ao Gestor, utilizando os recursos da Classe:
 - (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
 - (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe, observado, para tanto, o Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN;

Anexo ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - (a) a Classe e o Administrador, Gestor ou consultoria especializada, conforme aplicável;
 - (b) a Classe e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido;
 - (c) a Classe e o representante de cotistas; e
 - (d) Classe e o empreendedor dos empreendimentos imobiliários que constituírem Ativos Imobiliários da Classe, conforme aplicável;
- (v) constituir ônus reais sobre os Bens Imóveis integrantes do Patrimônio Líquido, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (vii) 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
- (viii) 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.

10.7.1 A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no Patrimônio Líquido.

10.8 É vedado ao Gestor o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão.

CAPÍTULO 11 – REMUNERAÇÃO

11.1 As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):

Taxa	Base de cálculo e percentual
Taxa Global	(i) 1,05% (um virgula zero cinco por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou (a.2) 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 da Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo

Anexo ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	da Taxa de Administração”), observada a remuneração mínima mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do Índice Geral de Preços - Mercado (“IGP-M”), ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.
Taxa Máxima Global	À Taxa Global da Classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a Classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 1,10% (um inteiro virgula dez por cento) ao ano. A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.
Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviços, acesse a Plataforma de Transparência de Taxas no endereço: www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.	
Taxa Máxima de Custódia	A taxa máxima de custódia, devida em razão da prestação do serviço de custódia de valores mobiliários para a Classe será corresponde a zero.
Taxa de Escrituração	Caso as cotas sejam registradas em central depositária para negociação em mercado de bolsa ou balcão, será devida uma taxa de escrituração equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, aplicado sobre o Patrimônio Líquido, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IPCA.
Taxa de Ingresso	Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão de cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova Emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia de Cotistas ou no ato dos Prestadores de Serviços Essenciais que aprovar a respectiva Emissão de Cotas Seniores no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.
Taxa de Saída	A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

Anexo ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

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 relativos à respectiva oferta, conforme aplicável.
Taxa de Performance	Não será cobrada da Classe taxa de performance.

CAPÍTULO 12 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

12.1 A Assembleia Especial de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da Classe, na forma da Resolução CVM 175 e, privativamente, sobre:

- (i) demonstrações contábeis
- (ii) substituição do Administrador e do Gestor;
- (iii) Emissão e distribuição de novas Cotas Seniores em quantidade superior ao Capital Autorizado e exceto pelas Emissões Autorizadas;
- (iv) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe;
- (v) alteração do presente Anexo ou dos Apêndices;
- (vi) plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo;
- (vii) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (ix) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xi) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa Global;
- (xii) alteração do Benchmark; e
- (xiii) alteração da Razão Mínima de Subordinação.

12.2 Compete ao Administrador convocar a Assembleia Especial, respeitados os seguintes prazos:

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

Anexo ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 12.3** A Assembleia Especial de Cotistas 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 neste Capítulo 12.
- 12.4** A convocação referida no item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** 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 de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.
- 12.5** A convocação da Assembleia Especial de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:
- (i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
 - (ii) a convocação de Assembleia Especial de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
 - (iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.
- 12.5.1** A Assembleia Especial de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.
- 12.5.2** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação
- 12.5.3** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 12.5.4** 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.
- 12.5.5** Por ocasião da Assembleia Especial de Cotistas ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas pela 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 de Cotistas ordinária e extraordinária.
- 12.5.6** O pedido de que trata o item 12.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 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 de Cotistas ordinária.
- 12.5.7** Para fins das convocações das Assembleias Especiais de Cotistas e dos percentuais previstos no item 12.6 abaixo, será considerado pelo Administrador os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia.
- 12.6** Todas as decisões em Assembleia Especial de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por

Anexo ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Especial de Cotistas (“**Maioria Simples**”).

12.6.1 Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(i)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(ii)** no mínimo metade das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas (“**Quórum Qualificado**”), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (ii), (iv), (v), (viii), (x) e (xi) do item 12.1, acima.

12.6.2 Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas titulares de Cotas Seniores que representem, necessariamente, **(i)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas Seniores emitidas pela Classe, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(ii)** no mínimo metade das Cotas Seniores emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas, as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (xii) e (xiii) do item 12.1, acima.

12.6.3 Cabe ao Administrador informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

12.7 O Administrador poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

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

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

12.7.3 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

12.7.4 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de cotistas devem ser arcados pela Classe.

12.8 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.

12.9 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 12.2 acima.

12.10 Este Anexo pode ser alterado, independentemente da Assembleia Especial de Cotistas, nos casos previstos na Resolução CVM 175.

CAPÍTULO 13 – REPRESENTANTE DOS COTISTAS

13.1 A Classe poderá ter até 01 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial de cotistas, com prazos de mandato de 01 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

13.2 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;

Anexo ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (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 seja Administrador, Gestor ou consultoria especializada de outros fundos de investimento imobiliário;
 - (iv) não esteja em conflito de interesses com a Classe; e
 - (v) 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.
- 13.3** 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.
- 13.4** A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia especial de cotistas 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.
- 13.5** A função de representante dos cotistas é indelegável.
- 13.6** Sempre que a assembleia especial de cotistas 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 artigo 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.
- 13.7** 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 artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
- 13.8** Os representantes de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.
- 13.9** 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 inciso VI do artigo 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 artigo 61 da parte geral da Resolução CVM 175 e do artigo 38 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
- 13.10** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias especiais de cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.
- 13.11** Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na respectiva assembleia especial de cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.
- 13.12** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe 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.
- 13.13** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

CAPÍTULO 14 – TRIBUTAÇÃO

- 14.1** O disposto neste Capítulo 13 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 à Classe, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

Anexo ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 14.2** 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 na Classe.
- 14.3** O Administrador e o Gestor não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos tributários mencionados nos itens acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, Classe, a seus cotistas e/ou aos investimentos da Classe.

Tributação aplicável às operações da carteira:	
I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):	
Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira da Classe 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 pela Classe em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário, admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei 8.668. 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). O IRF pago pela carteira da Classe poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pela Classe no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.	
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos cotistas:	
II. IRF:	
Cotistas Residentes no Brasil:	
Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pela Classe a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRF 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. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, 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 pela Classe, exclusivamente na hipótese de a Classe, 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 pela Classe ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. 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 artigo 2º da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos fundos de investimento imobiliário ou pelos fundos de investimento das cadeias produtivas do agronegócio, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe.	

Anexo ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

A Classe terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto na alínea (a) acima. 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 pela Classe, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.	
Cotistas Não-Residentes (INR):	
Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. 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 (“JTF”), e (ii) cujo investimento seja realizado de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional. Neste caso, os rendimentos distribuídos pela Classe aos cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IRF, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pela Classe aos cotistas pessoa física 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.	
Cobrança do IRF:	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 da Classe.
III. IOF:	
IOF/TVM:	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, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto 6.306”). 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 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. Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, 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 a Classe esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso a Classe não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.
IOF/Câmbio:	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

Anexo ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	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 pela Classe 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 15 – FATORES DE RISCO E POLÍTICA DE ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS

- 15.1** Dentre os fatores de risco a que a Classe está sujeita, incluem-se, sem limitação: **Riscos de mercado; Riscos Relativos ao Investimento em Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs; 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.**
- 15.2** O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo Gestor e o Administrador, descritos neste Capítulo 14, 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.
- 15.2.1** 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.
- 15.3** 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, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu Patrimônio Líquido e, conseqüentemente, ao cotista.

CAPÍTULO 16 – DISPOSIÇÕES FINAIS

- 16.1** A assinatura, pelo subscritor, do termo de adesão ao Regulamento implica na sua expressa ciência e concordância com todos os termos, condições e documentos do Regulamento e deste Anexo, a cujo cumprimento estará obrigado.
- 16.2** Em caso de morte ou incapacidade do cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.
- 16.3** Os cotistas deverão manter em sigilo: **(i)** as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador e/ou o Gestor; **(ii)** as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles disponibilizadas; e **(iii)** os documentos relativos às operações da Classe, não podendo revelar utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor ou se obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que nesta última hipótese, o Administrador e o Gestor deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

* * *

Apêndice A da Subclasse Sênior

CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

APÊNDICE A DA SUBCLASSE SÊNIOR DA CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este Apêndice A é parte integrante do Regulamento do Valora CRI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada e tem por objetivo disciplinar o funcionamento da Subclasse Sênior de modo a complementar ao disposto no Anexo. Os termos capitalizados e não expressamente definidos neste Apêndice A têm o significado que lhes for atribuído no Regulamento e/ou no Anexo.

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

- 1.1. **Público-alvo:** Investidores qualificados, conforme definidos pelo artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores Qualificados**").
- 1.2. **Registro para Distribuição e Negociação:** as Cotas Seniores serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, 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, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas Seniores custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3 observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas no Regulamento, no Anexo e na Resolução CVM 160.
- 1.3. **Prazo de duração:** Determinado, encerrando-se em 5 (cinco) anos, contados da data da primeira integralização de Cotas Seniores, podendo ser prorrogado por até 1 (um) ano, a exclusivo critério do Gestor, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

2. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS, DIREITOS E OBRIGAÇÕES

- 2.1. As Cotas Seniores têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:
 - (i) prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e resgate em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto no Regulamento;
 - (ii) direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às Cotas Subordinadas, observado o *Benchmark*; e
 - (iii) a rentabilidade alvo será correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias 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, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano ("**Benchmark**").
- 2.1.1. O *Benchmark* dependerá da performance dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros que integram a carteira da Classe, de forma que não há qualquer garantia de rentabilidade, nada podendo os cotistas reclamar a esse título.
- 2.1.2. Caso o *Benchmark* seja superado em determinado período de apuração, o rendimento excedente será distribuído aos cotistas titulares de Cotas Subordinadas, conforme Cascata de Pagamentos prevista no Anexo.
- 2.2. Para fins de cálculo e pagamento dos valores de rendimentos, amortização e/ou resgate das cotas da Classe, deverão ser consideradas as seguintes condições:
 - 2.2.1. Observado a Cascata de Pagamentos, as Cotas Seniores farão jus ao pagamento de rendimentos até o limite do *Benchmark* apurado no mês em questão, ou seja, até o limite em que o valor patrimonial das Cotas Seniores, considerado *pro forma* o pagamento de rendimentos a ser realizado, volte a ser equivalente ao preço de emissão das Cotas Seniores, deduzidas as eventuais amortizações de Cotas Seniores realizadas ("**Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior**");
 - 2.2.2. Caso os valores líquidos disponíveis na Classe no Dia Útil imediatamente anterior ao efetivo pagamento de determinado mês, a serem destinados para o pagamento de rendimentos, seja insuficiente para pagar integralmente o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior, os valores líquidos disponíveis na Classe para o pagamento de rendimentos nos meses seguintes serão destinados prioritariamente para

Apêndice A da Subclasse Sênior

CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

o pagamento de rendimentos das Cotas Seniores, até que o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior atualizado e acumulado, calculado no último Dia Útil de determinado mês futuro seja integralmente pago, de modo que o valor patrimonial das Cotas Seniores, considerado *pro forma* o pagamento de rendimentos a ser realizado em relação a esse mês, na data prevista no Anexo, volte a ser equivalente ao preço de emissão das Cotas Seniores, deduzidas as eventuais amortizações de Cotas Seniores realizadas;

- 2.2.3. O valor a ser pago aos cotistas a título de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas Seniores estará limitado, em qualquer hipótese, ao valor patrimonial das Cotas Seniores, calculado nos termos do Anexo, acrescido do *Benchmark*, exceto pelo previsto na Cascata de Pagamentos, em caso de amortização extraordinária das Cotas Seniores, nos termos do Anexo; e
- 2.2.4. As Cotas Subordinadas apenas farão jus ao pagamento de amortização e/ou resgate após o resgate integral das Cotas Seniores, exceto pelo previsto no inciso (v) da Cascata de Pagamentos descrita no Anexo.

3. TAXAS E OUTROS ENCARGOS ESPECÍFICOS

- 3.1. Taxa de Performance: Não há.

* * *

APÊNDICE B DA SUBCLASSE SUBORDINADA DA CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este Apêndice B é parte integrante do Regulamento do Valora CRI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada e tem por objetivo disciplinar o funcionamento da Subclasse Subordinada de modo a complementar ao disposto no Anexo. Os termos capitalizados e não expressamente definidos neste Apêndice B têm o significado que lhes for atribuído no Regulamento e/ou no Anexo.

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

- 1.1. Público-alvo: Investidores Qualificados.
- 1.2. Registro para Distribuição e Negociação: as Cotas Subordinadas não serão depositadas para distribuição em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, de forma que não poderá ser assegurada a disponibilidade

Apêndice B da Subclasse Subordinada

CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

de informações sobre os preços praticados ou sobre os negócios realizados. Sem prejuízo, as Cotas Subordinadas poderão futuramente ser admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, a critério do Gestor, nos termos da regulamentação aplicável e observado o disposto no Regulamento e no Anexo.

1.3. Prazo de duração: Indeterminado.

2. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS, DIREITOS E OBRIGAÇÕES

2.1. As Cotas Subordinadas têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

- (i) subordinam-se às Cotas Seniores para efeito de distribuição de resultados, amortização e resgate, observado o disposto no Anexo;
- (ii) poderão ser amortizadas, nos termos do Anexo, após a amortização integral das Cotas Seniores, à critério do Gestor, caso a Razão de Subordinação ultrapasse a Razão Limite; e
- (iii) direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias de Cotistas, observadas as disposições do Anexo, sendo que cada Cota Subordinada corresponderá 1 (um) voto, observado que o Gestor, na qualidade de cotista subordinado da Classe, somente poderá votar nas Assembleias de Cotistas desde que: (i) seja o único cotista da Classe; ou (ii) haja a aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

2.2. Não haverá qualquer prioridade ou subordinação entre as Cotas Subordinadas.

3. TAXAS E OUTROS ENCARGOS ESPECÍFICOS

3.1. Taxa de Performance: Não há.

* * *

VALORA

INVESTIMENTOS



ANEXO IV

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ESTUDO DE VIABILIDADE REFERENTE À PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

O presente estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade") foi elaborado pela **VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.** ("Valora") em setembro de 2026, com o objetivo de analisar a viabilidade da 1ª Emissão de Cotas do VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA 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 30 de setembro 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 Imobiliários, 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 RENDA IMOBILIÁRIA 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

QUEM SOMOS

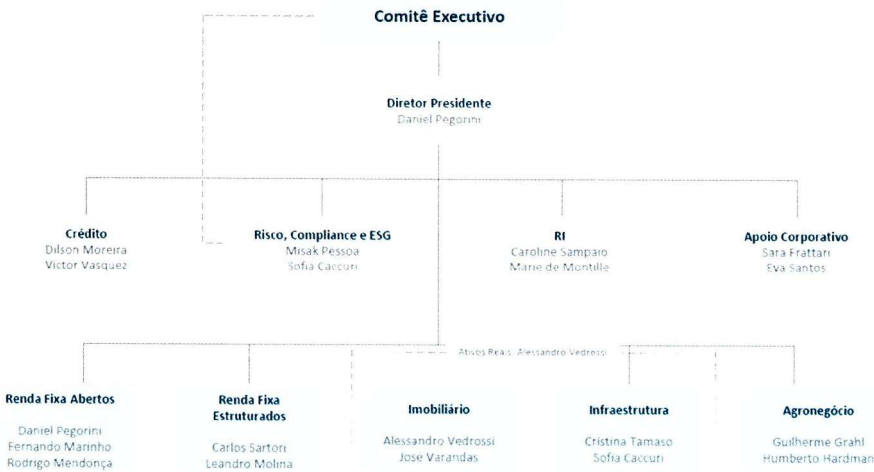
A Valora Investimentos é uma gestora independente, reconhecida em operações de crédito privado no Brasil. Trabalhamos com um time com experiência em 5 verticais de negócios, Renda Fixa Abertos, FIDCs, Imobiliário, Agronegócio e Infraestrutura.



A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIDA DE RESULTADOS FUTUROS. OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELO COORDENADOR LÍDER, PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO

Fonte: Valora. (1) Data base: Setembro/2026; (2) Investimentos em empresas que não são negociadas na bolsa de valores mobiliários; (3) Intermediação de oferta de valores mobiliários assumindo a responsabilidade pela colocação e distribuição.

ORGANOGRAMA

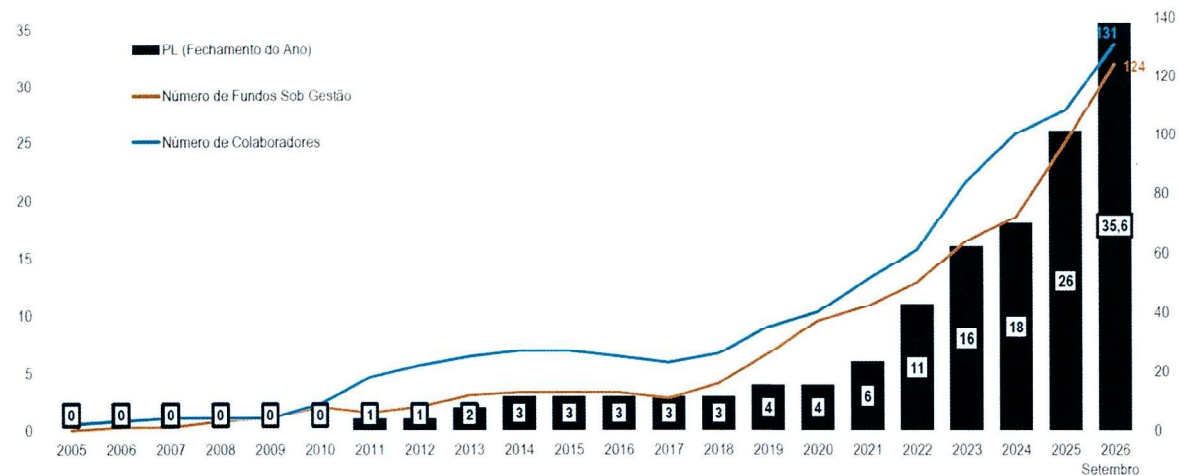


Fonte: Valora

EVOLUÇÃO VALORA | 2005-2026

Crescimento consistente

VALORA
INVESTIMENTOS



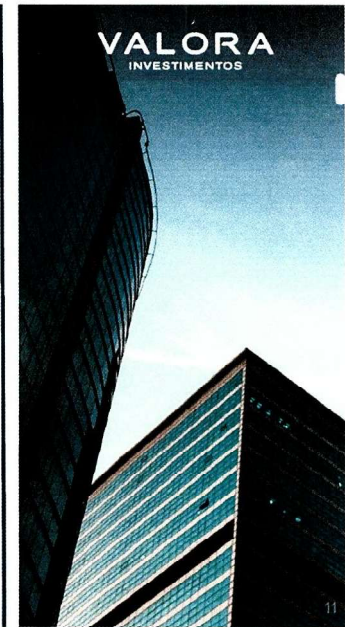
Fonte: Valora | PL: Patrimônio Líquido

IMOBILIÁRIO

37 PESSOAS NA EQUIPE

AUM: 13 Fundos R\$ 9,2 bi		ATIVOS: +280 operações R\$ 9,7 bi	
Crédito (CRIs)	FIs e Listados	Equity/Iliquidos	Imóveis
R\$ 4,5 bi	R\$ 1,0 bi	R\$ 550 M	R\$ 3,6 bi
149 ativos	93 ativos	29 Ativos	12 Ativos
Residencial, escritórios, shoppings, galpões logísticos	Recebíveis, escritórios, shoppings, galpões logísticos	Residencial, shoppings, galpões logísticos	Escritórios, hospital, residencial
PRINCIPAIS FUNDOS			
Fundos de Papel VGRI11 VGPI11	Hedge Fund VGHF11	Fundo de Tijolo VGRI11 Edifícios Corporativos	Fundos Cetipados VGPR11, entre outros

* Data Base: 31/08/2026
Fonte: Valora | AUM: Ativos sob gestão.



PROCESSO DE INVESTIMENTO E GESTÃO



ORIGINAÇÃO

- Leitura de mercado
- Histórico de originação proprietária de mais de R\$8,7 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
- Ativos com relação de risco e retorno ajustadas
- Análise de mercado e inserção do produto



COMITÊ DE INVESTIMENTOS

- Discussão das características do ativo
- Experiência no setor imobiliário
- Histórico de investimentos em ativos de crédito e investimento imobiliário
- Foco na relação risco e retorno dos ativos
- Aprovação unânime



GESTÃO E MONITORAMENTO

- Acompanhamento constante a nível dos ativos-lastro
- Apoio de especialistas independentes no setor de atuação com foco no âmbito técnico
- Monitoramento constante da evolução das garantias e demais aspectos

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA 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.

¹ Data Base: Agosto/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 | Advisors: Consultorias – IBs: Bancos de Investimento – Assets: Gestoras

57

NOSSO DIFERENCIAL | PROCESSO DE ESTRUTURAÇÃO PROPRIETÁRIA

ALOCÇÃO EM UMA CARTEIRA DE ATIVOS EQUILIBRADA E DIVERSIFICADA, BUSCANDO 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 busquem proporcionar relação risco e retorno favorável
- Análise fundamentalista com constante monitoramento e acompanhamento dos ativos
- Capacidade de originação proprietária e acesso a operações exclusivas¹

Ativos de Liquidez (1% a 5% dos ativos)

- Buscamos gestão de caixa conservadora em fundos com risco soberano
- LCI, preferencialmente, de bancos de primeira linha²
- FIs com liquidez e que possuam estratégias em linha com a visão da Gestora

¹ Considerando que são operações originadas pela própria Valora, são operações exclusivas e estruturadas para a operação interna da própria gestora.

² Ativos emitidos pelas 10 (dez) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição do Ativo pela Classe.

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; (1) Gastos de uma empresa na aquisição, melhoramento ou manutenção de ativos físicos de longo prazo.

58

SKIN IN THE GAME + GARANTIAS REAIS + MECANISMOS DE SUPORTES FINANCEIROS	✓ Equity do Acionista ✓ Aval dos Sócios	+ Exigência de equity dos acionistas do projeto + Aval dos Acionistas Holding e sócios PF do Projeto
	✓ Alienação Fiduciária de Imóvel ✓ Cessão Fiduciária de Recebíveis ✓ Alienação Fiduciária de Ações/Quotas	+ Imóveis (terrenos e benfeitorias, prontos), direitos, entre outros (quando aplicável) + Cessão Contratual de todas e quaisquer receitas atreladas ao Projeto + Todos e quaisquer recursos transitam em contas vinculadas e travadas movimentadas somente por agentes de contas + Controle dos benefícios e direitos das SPEs pelo financiador em caso de <i>default</i> + Step-in Rights: direito ao financiador de assumir a operação de forma temporária em caso de <i>default</i> + Registro da Garantia como condição para integralização
	✓ Conta Reserva do Serviço da Dívida ✓ Conta Reserva de Obra ✓ Covenants Financeiros ✓ Estrutura de Cash Sweep	+ Fundo de juros e despesas da operação de imóveis + Liberação de recursos conforme necessidade de caixa, com monitoramento da evolução física das obras e direitos de step-in + Razão de garantia e coverage, com metodologia de precificação própria de forma a garantir valoração correta dos ativos + Mecanismos de aceleração de amortização em caso de performance maior que Cenário Base

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DO PROCESSO DE ESTRUTURAÇÃO DESENVOLVIDO PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. 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. | Equity: Participação Societária – Covenants: Cláusulas Contratuais – Cash Sweep: Utilização do dinheiro excedente para antecipação de dívidas – Step-in Rights: Direitos de Intervenção.

19

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO

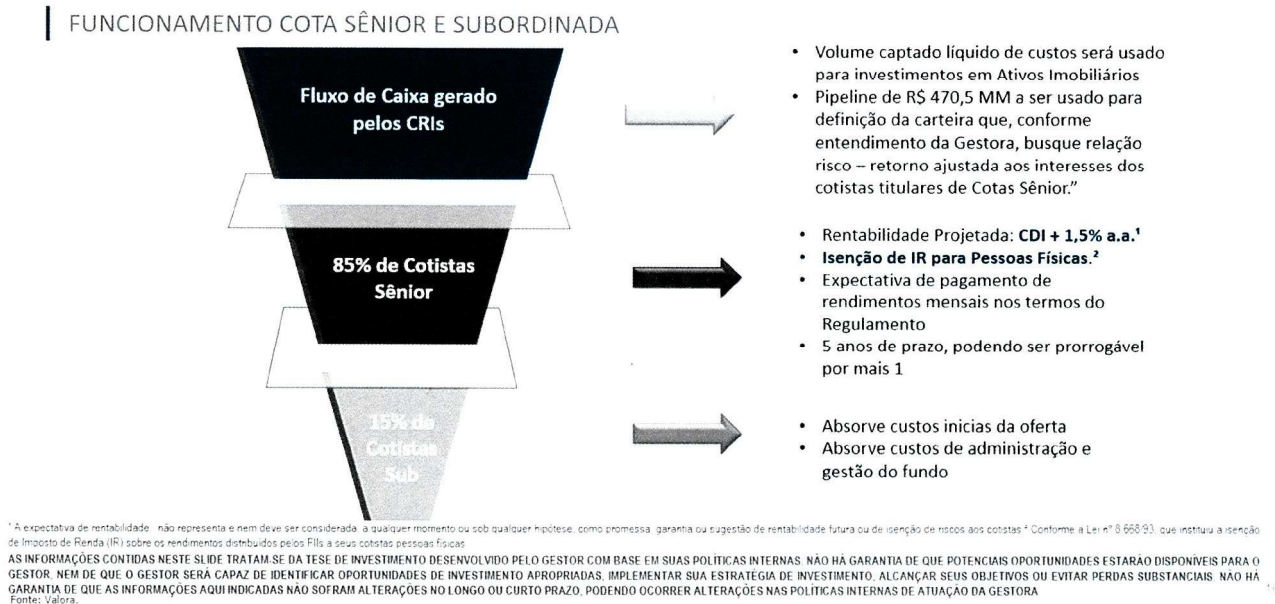
Volume da Oferta: Inicialmente, R\$470.588.200,00 (quatrocentos e setenta milhões, quinhentos e oitenta e oito mil e duzentos reais), sem a possibilidade de acréscimo de lote adicional.

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.

O Patrimônio Líquido da Classe será composto pelas cotas, que, por sua vez, serão divididas em 02 (duas) Subclasses: a cotas da Subclasse Sênior e as cotas de Subclasse Subordinada.

As Cotas Seniores terão preferência em relação às Cotas Subordinada no recebimento de rendimentos e pagamentos de amortização e resgate das referidas Cotas.

As Cotas Subordinadas serão subordinadas às Cotas Seniores no pagamento de amortizações e/ou resgates de cotas, e farão jus à totalidade dos recursos líquidos remanescentes disponíveis no Patrimônio Líquido, observada a Cascata de Pagamentos.



Taxa Global: As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços: (i) 1,05% (um virgula zero cinco por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou (a.2) 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 da Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”); e (ii) 0,05% (zero virgula zero cinco por cento) ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do Índice Geral de Preços - Mercado (“IGP-M”), ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

Não será cobrada da Classe taxa de performance.

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. Abaixo destacamos os principais diferenciais do Fundo:

PILARES DA ESTRATÉGIA DO FUNDO

TESE DO FUNDO	PRazo DETERMINADO	CARTEIRA RENDA FIXA CDI	FLUXO RECEBIDO É DEVOLVIDO AO COTISTA	GARANTIAS REAIS	BAIXA VOLATILIDADE
✦ TAXA MÉDIA DO PORTFÓLIO PROJEÇÃO: CDI + 4,1% a.a. ✦ DURATION DA COTA SÊNIOR A Cota sênior possui 5 anos de prazo de duração, porém estima-se que o duration médio da carteira seja próximo a 3,4 anos ✦ RETORNO DA COTA SÊNIOR Retorno estimado de CDI + 1,5% a.a., isento de IR. ✦ SUBORDINAÇÃO Inicial de 15%, com distribuição para a cota subordinada após atingir 20%.	A Subclasse Sênior terá o prazo de duração determinado de 5 anos, sendo 4 anos de investimento e 1 ano de desinvestimento, prorrogável por mais 1 ano.	A carteira de investimentos do Fundo será alocada na sua totalidade em ativos de renda fixa, predominantemente em CRIIs indexados ao CDI.	A partir do 5º ano não haverá reinvestimento do capital da cota sênior, todos os juros e principal recebidos pelo Fundo serão devolvidos aos cotistas.	O portfólio contará com garantias reais imobiliárias, que na visão da Gestora, buscam assegurar a proteção do patrimônio.	Fundo Imobiliário cetupado com CRIIs indexados ao CDI possuem baixa volatilidade na cota sênior, além da cota subordinada absorver – até seu montante – qualquer volatilidade dos ativos.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TERC. INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA 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 AQUÍ INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

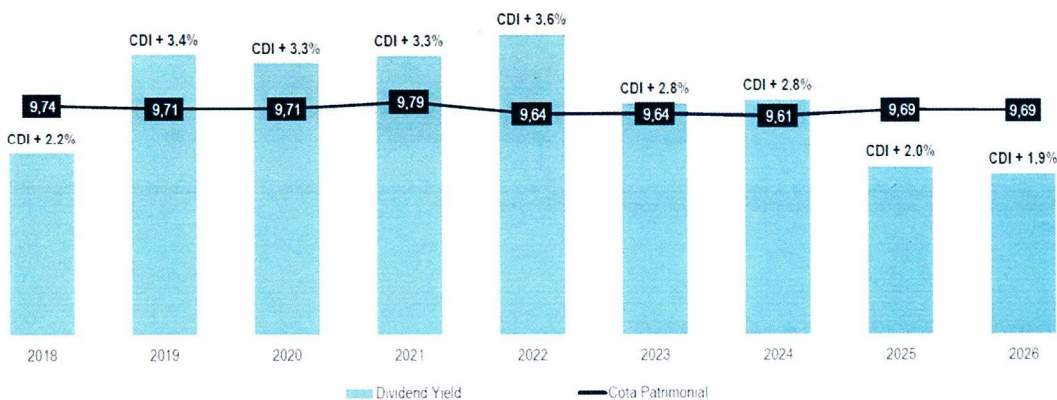
Carteira potencial de investimentos semelhante à de nosso Fundo Listado Valora CRI CDI FII (VGIR11):

HISTÓRICO DOS FUNDOS LISTADOS

VGIR11 – Valora CRI CDI FII

(Distribuição sobre a Cota Patrimonial a.a.)

Alocação em CRIs Indexados ao CDI próxima dos 100%



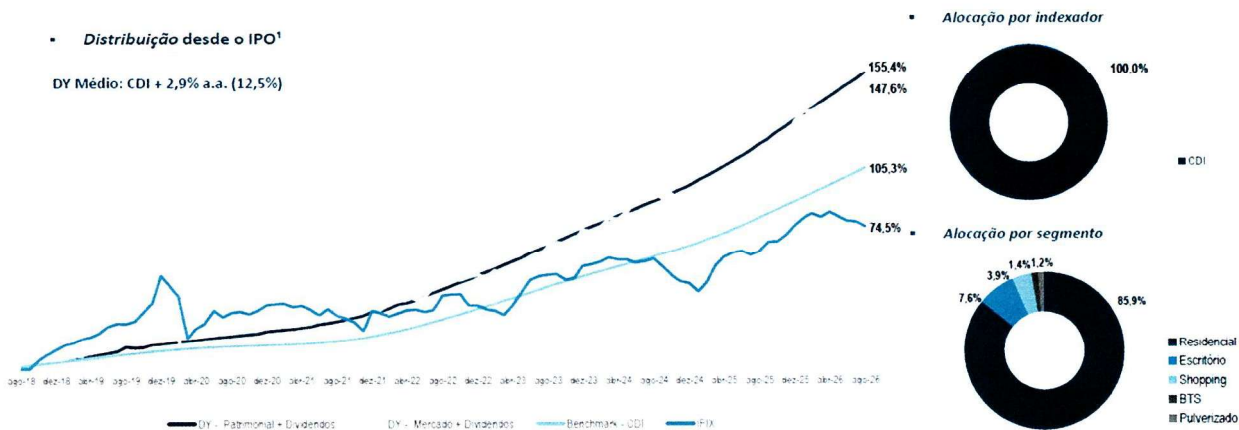
O HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS DOS FUNDOS GERIDOS PELA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. Fonte: Valora | Dividend Yield: Rendimento dos Dividendos – CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários – CDI: Certificado de Depósito Interbancário

Valora CRI CDI FII (B3: VGIR11)

Resultado superior ao CDI desde o início do Fundo em 2018, fechando o mês de julho/26 alocado em 57 operações com cupom médio da carteira de CDI + 4,6%.

Distribuição desde o IPO¹

DY Médio: CDI + 2,9% a.a. (12,5%)



O HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS DOS FUNDOS GERIDOS PELA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. PARTE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESE DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. 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 | Notas: (1) Base julho/2018 | Dividend Yield: Rendimento dos Dividendos – IPO: Oferta Pública Inicial – FIX: Índice de Fundos de Investimento Imobiliário – BTS: Construído sob medida – Benchmark: Índice de Referência

Cidade Matarazzo

PALCO DE UM MOVIMENTO QUE REUNE ARTE, CULTURA E DIVERSIDADE

O projeto surge a partir do restauro de um complexo centenário, com 10 edifícios tombados em um terreno de 30.000m2 localizado aos pés da Avenida Paulista.

As operações da expansão do complexo financiada pela Valora abrange cerca de R\$144,6 milhões, com cupom de IPCA + 9,5%, tendo como garantias: alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária, fiança, fundo de liquidez, fundo de obras, fundos de despesas e reserva; com relação atual de garantia de 324%.



AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DO PROCESSO DE ESTRUTURAÇÃO DESENVOLVIDO PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. 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.

20



MATTA CITTÀ, restaurante se desdobra em sete ambientes, cada um inspirado em uma região da Itália ou em uma narrativa distinta, todos conectados pela cultura mediterrânea.

LAVVA – FOGO e CARNE. Em um dos endereços mais simbólicos de São Paulo, nasce uma casa de carnes que une a tradição do Korean Barbecue com o churrasco brasileiro.

MATA LAB Um espaço vivo que propõe uma nova forma de pensar e viver a moda. Com cerca de 3,000 m² e uma curadoria de mais de 200 marcas, o projeto inaugura um novo conceito de experiência de consumo.

CASA BRADESCO, um centro de criatividade de 5 mil metros quadrados. A Casa tem uma infraestrutura com quatro salas interdisciplinares – AQUI, ALI, ACIMA e ABAIXO - dedicadas a inspirar, criar, convidar, receber e celebrar a cultura e arte, conectando e valorizando a comunidade criativa brasileira com o mundo

SOHO HOUSE, um clube para a comunidade criativa. Existe para proporcionar um espaço que os membros possam se reunir e se conectar, onde quer que estejam ao redor do mundo. A primeira Casa na América do Sul fica no complexo Cidade Matarazzo

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DO PROCESSO DE ESTRUTURAÇÃO DESENVOLVIDO PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. 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.

21

INDICADORES ECONÔMICOS

As premissas para CDI, IPCA e IGPM foram extraídas do relatório Focus do Banco Central do Brasil de 1 de setembro de 2026. Essas expectativas de mercado foram utilizadas para os primeiros 5 anos de funcionamento do Fundo.

Indicadores	mês 1	mês 2	mês 3	mês 4	mês 5	mês 6	mês 7	mês 8	mês 9	mês 10	mês 11	mês 12	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
Econômicos	nov-26	dez-26	jan-27	fev-27	mar-27	abr-27	mai-27	jun-27	jul-27	ago-27	set-27	out-27					
CDI	1,07%	1,07%	1,07%	1,07%	1,05%	1,05%	1,03%	1,02%	1,00%	1,00%	0,98%	0,98%	13,13%	11,90%	10,15%	9,90%	9,90%
IPCA	0,32%	0,55%	0,44%	0,66%	0,41%	0,42%	0,30%	0,23%	0,23%	0,13%	0,29%	0,33%	4,38%	4,26%	3,74%	3,50%	3,50%
IGPM	0,61%	0,66%	0,44%	0,40%	0,44%	0,30%	0,26%	0,20%	0,20%	0,25%	0,35%	0,40%	4,60%	4,00%	4,00%	4,00%	3,90%

RECEITAS

As receitas do Fundo virão primordialmente das receitas de juros e correção monetária dos Ativos Imobiliários, conforme apresentado abaixo ("Pipeline Indicativo"). A modelagem assume que os investimentos dos recursos provenientes da 1ª Emissão de Cotas em Ativos Imobiliários 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 Imobiliários, 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 Imobiliários 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

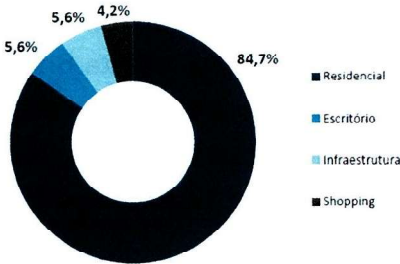
Razão de Garantia acima da 195%

Ativo	Devedor	Emissor	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	LTV	Localização	Vencimento	Duration (anos)
CRI Scala Datacenter 1S	Scala	Opea Sec	25G0675225	Infraestrutura	26.144	5,56%	CDI +	3,00%	61,88%	RJ	16/07/2040	4,7
CRI Tutoia	Setin	Provincia	25A3684481	Residencial	26.144	5,56%	CDI +	3,75%	63,66%	SP	29/03/2030	2,7
CRI Haus Moema	Mitre	Provincia	25J2856741	Residencial	26.144	5,56%	CDI +	3,00%	55,25%	SP	27/02/2030	2,7
CRI Caminhos da Lapa	Toledo Ferrari	Provincia	26A2778151	Residencial	26.144	5,56%	CDI +	3,50%	65,02%	SP	30/01/2031	2,7
CRI São Benedito	São Benedito	Opea Sec	25K0169946	Residencial	26.144	5,56%	CDI +	3,30%	41,67%	MT	15/07/2031	3,0
CRI Helbor 111E	Helbor	Habitasec	25F2931000	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	3,00%	74,96%	SP	27/06/2030	2,5
CRI Matarazzo 340E	Matarazzo	Opea Sec	24K1488063	Shopping	19.608	4,17%	CDI +	4,95%	30,86%	SP	31/10/2029	1,8
CRI HM Engenharia 97E	HM Engenharia	Opea Sec	22K1684666	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	4,75%	77,82%	SP	27/11/2026	0,3
CRI Helbor 40E	Helbor	Habitasec	23K1511855	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	3,00%	50,75%	SP	29/11/2028	1,1
CRI Golf Residence	JL	Provincia	24L2500955	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	5,25%	53,08%	PR	30/12/2030	2,3
CRI Francisco Morato	Mundo Apto	Provincia	25E0091836	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	4,25%	33,19%	SP	30/08/2030	2,9
CRI Pagano	Pagano	Provincia	24L2014595	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	4,35%	46,19%	SP	07/02/2028	1,4
CRI Artem	Porte	Opea Sec	26F3936614	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	5,85%	66,67%	SP	27/06/2030	2,5
CRI Alvarenga	Mundo Apto	Provincia	25L3236564	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	4,25%	77,52%	SP	30/10/2030	2,5
CRI Desenvolvimento Barra da Tijuca 160E 1S	Carvalho Hosken	Provincia	26E4704009	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	4,50%	25,69%	RJ	30/08/2046	7,5
CRI Desenvolvimento Barra da Tijuca 155E 1S	Carvalho Hosken	Provincia	26t4686236	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	4,50%	25,69%	RJ	30/08/2046	7,5
CRI Casa Brooklyn	Costa Hirota	Travessia	22J1021044	Residencial	18.301	3,89%	CDI +	4,30%	46,62%	SP	05/02/2031	1,1
CRI Tecnisa 11E 1S	Tecnisa	True Sec	22D0836679	Residencial	13.072	2,78%	CDI +	4,25%	80,65%	SP	28/04/2028	1,1
CRI Tecnisa 573E	Tecnisa	True Sec	22D0836679	Residencial	13.072	2,78%	CDI +	4,25%	80,65%	SP	28/04/2028	1,1
CRI HBR 34E	HBR	Habitasec	23J1928151	Escritório	13.072	2,78%	CDI +	3,50%	75,76%	SP	30/10/2031	2,7
CRI Hub Pinheiros 2S	GIP	Provincia	24G1559252	Escritório	13.072	2,78%	CDI +	4,40%	53,48%	SP	06/05/2027	0,7
CRI Said Aiach	Galli	Provincia	25K0012813	Residencial	13.072	2,78%	CDI +	4,25%	79,94%	SP	30/08/2030	2,9
CRI Crisandalias	Mundo Apto	Provincia	25I4850646	Residencial	13.072	2,78%	CDI +	4,25%	80,00%	SP	29/11/2030	2,5
CRI MF7	MF7	Provincia	22J1021044	Residencial	10.458	2,22%	CDI +	5,00%	46,62%	SP	28/10/2027	1,1
CRI Matarazzo GFSA	Gafisa	Provincia	24L2500157	Residencial	9.150	1,94%	CDI +	6,00%	72,92%	SP	05/12/2029	1,5
CRI Flow	MF7	Provincia	24L2725046	Residencial	7.843	1,67%	CDI +	5,90%	68,49%	SP	05/01/2028	1,3
Total de CRIs					470.588	100,00%	CDI +	4,13%	57,33%			

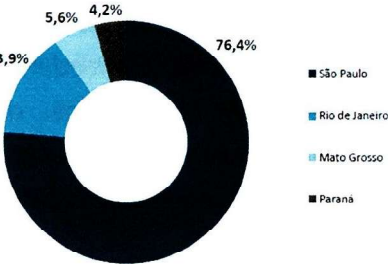
Fonte: Valora | PL: Patrimônio Líquido - Pipeline: Carteira de investimentos em potencial - LTV: Relação entre empréstimo e valor das garantias - Duration: Prazo médio para recuperação o capital investido.

PIPELINE - GRÁFICOS

Segmento dos Empreendimentos



Localização dos Empreendimentos



Fonte: Valora PL: Patrimônio Líquido - Pipeline: Carteira de investimentos em potencial

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, referente as cotas estão estimadas em 3,96% (três inteiros e noventa e seis 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 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) do PL do Fundo, incluindo a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Escrituração, bem como despesas com o auditor independente, além das taxas referentes à CVM, B3 e Anbima.

RESULTADOS PROJETADOS

Segue abaixo resumo da projeção de resultados anuais do Fundo, juntamente com o fluxo de rendimentos e amortizações.

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

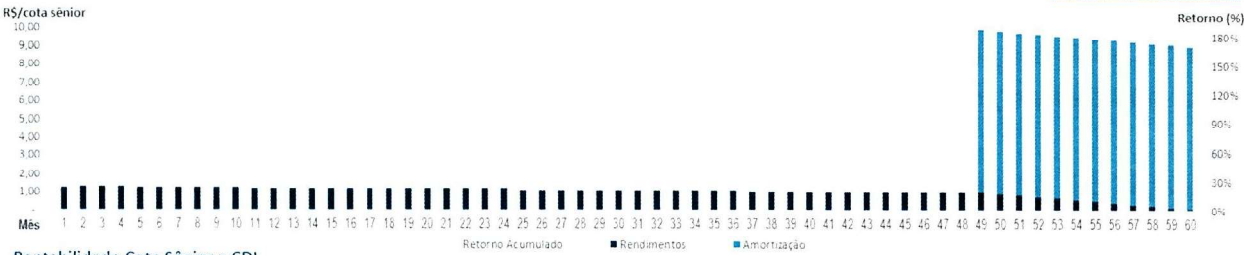
(valores em R\$mil)		Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Patrimônio Líquido Inicial		470.588	485.677	500.568	500.568	500.568
Acréscimo Cota Subordinada		15.089	14.891	-	-	(29.980)
Amortização de Principal		-	-	-	-	(470.588)
Patrimônio Líquido Final		485.677	500.568	500.568	500.568	-
Rendimento		79.921	77.054	70.235	69.084	36.779
Custos e Despesas		(9.216)	(9.515)	(9.661)	(9.661)	(5.233)
Resultado Líquido FII		70.705	67.539	60.574	59.423	31.546
Distribuição Cota Sênior	1,50%	55.816	51.201	44.833	43.915	23.788
# cotas - sênior	85%	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Distribuição Cota Sênior (R\$)¹		13,90	12,80	11,21	10,98	5,93
Dividend Yield²		14,8%	13,6%	11,8%	11,5%	11,5%
		CDI + 1,5%	CDI + 1,5%	CDI + 1,5%	CDI + 1,5%	CDI + 1,5%
Distribuição Cota Subordinada		-	1.447	15.741	15.508	37.739
# cotas - subordinada	15%	705.882	705.882	705.882	705.882	705.882
Distribuição Cota Subordinada (R\$)¹		-	2,05	22,30	21,97	53,46
Dividend Yield²		0,0%	1,4%	16,8%	16,6%	58,8%
Índice de Subordinação		17,4%	20,1%	20,1%	20,1%	20,1%

¹ CONSIDERANDO A COMPOSIÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS MENSIS. A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, 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

ANÁLISES

Fluxo de Recebíveis x Retorno Acumulado



Rentabilidade Cota Sênior x CDI



A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, BEM COMO A EXPECTATIVA DE RETORNO INFORMADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, 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, 30 de setembro de 2026.

VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.



Nome: Alessandro Olzon Vedrossi
Cargo: Diretor



Nome: Victor Silveira Lima
Cargo: Procurador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VALORA

INVESTIMENTOS



ANEXO V

Material Publicitário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MATERIAL PUBLICITÁRIO

SETEMBRO DE 2026

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

VALORA
INVESTIMENTOS

no montante de, inicialmente,

R\$ 470.588.200,00

(quatrocentos e setenta milhões, quinhentos e oitenta e oito mil e duzentos reais)

Gestor

Coordenador Líder

Administrador

VALORA
INVESTIMENTOS

btgpactual

btgpactual

PRI Principles for
Responsible
Investment



**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

DISCLAIMER

Este material publicitário (“Material Publicitário”) foi elaborado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, conforme qualificado a seguir, e pela **VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.**, conforme qualificada a seguir, no âmbito da oferta pública de distribuição primária da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse sênior (“Cotas Seniores”) e cotas da subclasse subordinada (“Cotas Subordinadas” e, em conjunto com as Cotas Seniores, “Cotas”) da **CLASSE ÚNICA DO VALORA CDI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Classe” e Fundo”, respectivamente), ambos inscritos no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 69.269.110/0001-50, administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e devidamente credenciada pela CVM para operar como administrador de carteira de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora” e “Coordenador Líder”), e sob gestão da **VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, torre 2, conjunto 32, Itaim Bibi, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 07.559.989/0001-17, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 9.620, de 28 de novembro de 2017 (“Gestora” e, quando referida conjuntamente com a Administradora, os “Prestadores de Serviços Essenciais”), em regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea (b) da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2023, conforme alterada (“Resolução CVM 175”) e demais leis e regulamentações aplicáveis, destinada a investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Qualificados” ou “Investidores” e “Oferta”, respectivamente), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pelo Coordenador Líder, pela Administradora, pela Gestora e pela Classe, constantes do regulamento do Fundo e no anexo descritivo da Classe (em conjunto, “Regulamento”) e do “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Valora CDI Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada” (“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto”) e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade da Classe, da Oferta ou das Cotas objeto deste Material Publicitário e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou como uma recomendação de investimento nas Cotas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas, não é um documento completo e, portanto, não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investir nas Cotas, de modo que potenciais investidores **devem ler o Prospecto**, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o Regulamento, os quais estão disponíveis nos endereços eletrônicos disponibilizados neste Material Publicitário, em especial a seção “Fatores de Risco” do Prospecto, para avaliação dos riscos a que a Classe está exposta, bem como aqueles relacionados à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para os investimentos nas Cotas, bem como utilizar outros elementos que considerem necessários para avaliar o possível investimento. Qualquer decisão de investimento por tais Investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta, das Cotas, da Classe, dos prestadores de serviços, das respectivas atividades e situações econômico-financeiras, bem como dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder e pela Gestora. O Prospecto poderá ser obtido junto ao Coordenador Líder, à Gestora, à CVM e à B 3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

Este Material Publicitário contém informações estimativas, que não devem ser interpretadas como garantia de futura performance ou interpretado como uma recomendação de investimento e poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Não é assegurado que as informações constantes deste Material Publicitário representarão fielmente todos os termos e condições da Classe, das Cotas e/ou da Oferta. Os Investidores devem estar cientes de que tais informações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados à Classe e às Cotas que podem fazer com que os seus resultados sejam substancialmente diferentes das informações contidas neste Material Publicitário.

O Coordenador Líder, a Gestora e seus representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário. O Investidor deve estar ciente das restrições previstas na Resolução CVM 160 quanto à divulgação da Oferta, devendo este se comprometer, portanto, a não divulgar e/ou fornecer a terceiros, reproduzir ou, ainda, de qualquer modo, dispor de quaisquer informações relacionadas à Classe, à Oferta e às Cotas às quais tenha acesso, incluindo, mas não se limitando, àquelas contidas no presente Material Publicitário. Os potenciais Investidores devem utilizar todos os elementos que julgarem necessários para avaliar o eventual investimento antes de decidir investir nas Cotas.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

DISCLAIMER

Os termos iniciados em letras maiúsculas neste Material Publicitário que não estejam expressamente definidos neste material terão o significado a eles atribuídos no Regulamento, no Prospecto, bem como nos demais documentos relativos à Oferta.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO E DA RESOLUÇÃO CVM 175. AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE SER CONFUNDIDO COM O PROSPECTO DA OFERTA.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DA CLASSE QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) INSTRUMENTOS(S) DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE A CLASSE ESTÁ EXPOSTA, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À CLASSE, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO, BEM COMO NO REGULAMENTO.

NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS EM BENS E DIREITOS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, TAMPOUCO DO REFERIDO PROSPECTO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS RELACIONADOS À OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1. DO PROSPECTO E NA LÂMINA DA OFERTA.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS OFERTANTES, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. O INVESTIMENTO NAS COTAS REPRESENTA UM INVESTIMENTO SUJEITO A DIVERSOS RISCOS, ESTANDO OS INVESTIDORES SUJEITOS A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, INCLUINDO, DENTRE OUTROS, AQUELES RELACIONADOS À LIQUIDEZ DAS COTAS E À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITALIS.

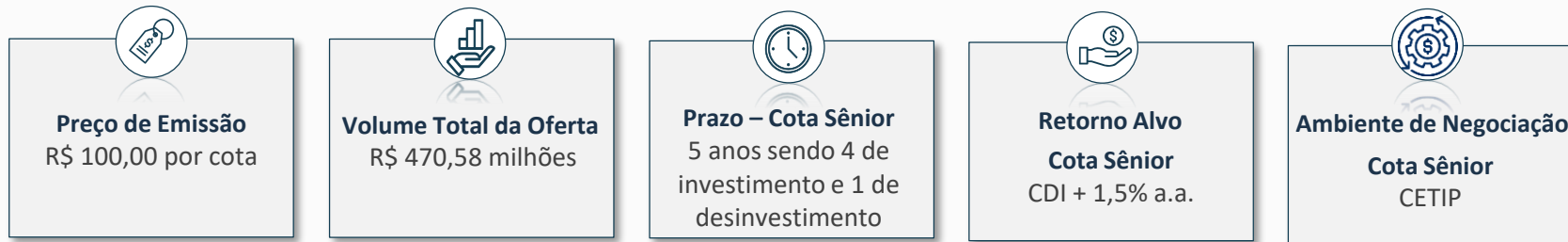
QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS RELACIONADOS À OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. OS SELOS ANBIMA INCLUÍDOS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICAM RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

AS INFORMAÇÕES AQUI DESCRITAS, INCLUINDO, MAS NÃO SE LIMITANDO ÀS ESTIMATIVAS DE RETORNO MENCIONADAS, BASEIAM-SE NAS CONDIÇÕES COMERCIAIS MAIS RECENTES DISCUTIDAS NO CONTEXTO DAS NEGOCIAÇÕES EM CURSO, REFERENTES À POTENCIAL AQUISIÇÃO DOS ATIVOS PELO FUNDO. ATÉ A PRESENTE DATA, NÃO HÁ QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE FIRMADO ENTRE AS PARTES. DESSA FORMA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE REFERIDAS NEGOCIAÇÕES RESULTARÃO EM UM ACORDO DEFINITIVO OU EM CONDIÇÕES FAVORÁVEIS AO FUNDO, DE MODO QUE OS TERMOS, CONDIÇÕES E RESULTADOS REAIS PODERÃO DIVERGIR, DE FORMA RELEVANTE, DAQUELES AQUI DESCRITOS.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, a Classe, as Cotas e a Oferta poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, à Administradora, à Gestora, às Instituições Participantes da Oferta (conforme definido no Prospecto) e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e *e-mails* indicados no presente Material Publicitário.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

VISÃO GERAL



CRONOGRAMA RESUMIDO



Início

1ª Emissão em novembro de 2026.

Objetivo

O Fundo tem como objetivo o investimento preponderante em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), conforme política de investimento.

Gestora

Gestora com 21 anos de existência, R\$ 35,0 bilhões sob gestão e equipe com experiência no setor imobiliário.

Originação e estruturação proprietária permitindo conhecimento dos ativos e monitoramento constante.

Taxa Global

1,10%

Taxa de Performance: Não possui.

Subordinação

Inicial de 15%, com distribuição para a cota subordinada após atingir 20%.

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESE DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA 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. (1) Referente à Oferta Não Institucional

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

VALORA
INVESTIMENTOS

A VALORA INVESTIMENTOS

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

QUEM SOMOS

A Valora Investimentos é uma gestora **independente, reconhecida** em **operações de crédito privado no Brasil**.

Trabalhamos com um time com experiência em 5 verticais de negócios, **Renda Fixa Abertos, FIDCs, Imobiliário, Agronegócio e Infraestrutura**.

R\$ **35,6 BI** sob gestão¹

124

Fundos¹

131

Colaboradores¹

+1,0 M

Investidores¹

+ de 30 plataformas de distribuição¹

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIDA DE RESULTADOS FUTUROS. OS INVESTIMENTOS EM FUNDOS NÃO SÃO GARANTIDOS PELO COORDENADOR LÍDER, PELA ADMINISTRADORA, PELA GESTORA, POR QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO

Fonte: Valora. (1) Data base: Setembro/2026; (2) Investimentos em empresas que não são negociadas na bolsa de valores mobiliários; (3) Intermediação de oferta de valores mobiliários assumindo a responsabilidade pela colocação e distribuição.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

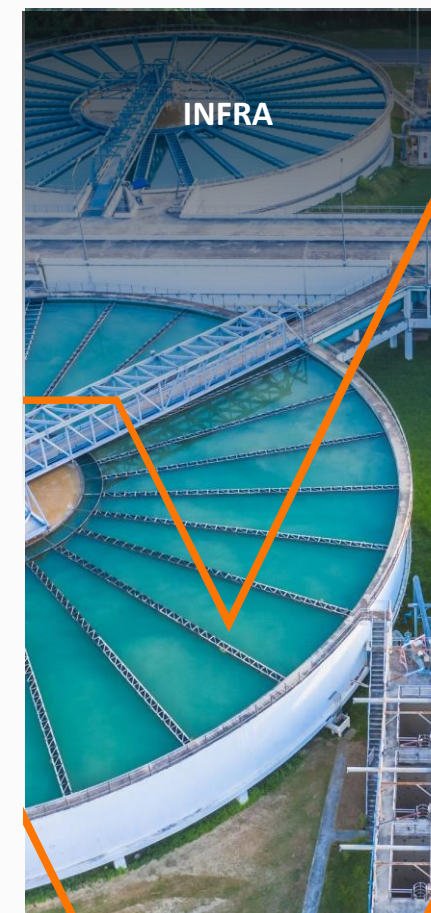
VALORA
INVESTIMENTOS



VERTICAIS DE NEGÓCIO

A Valora atua em cinco verticais de negócio

VALORA
INVESTIMENTOS

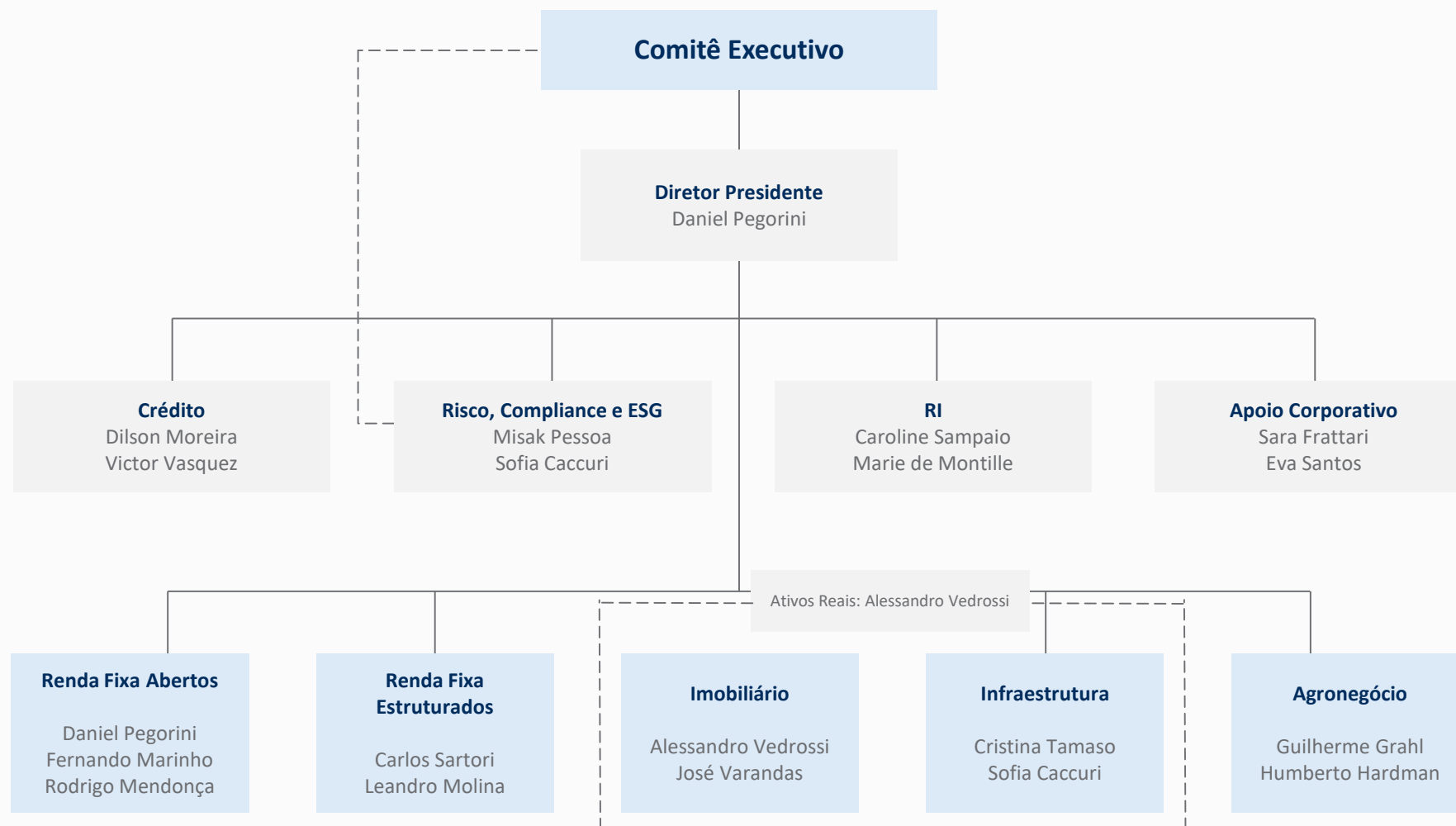


Fonte: Valora

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

ORGANOGRAMA

VALORA
INVESTIMENTOS



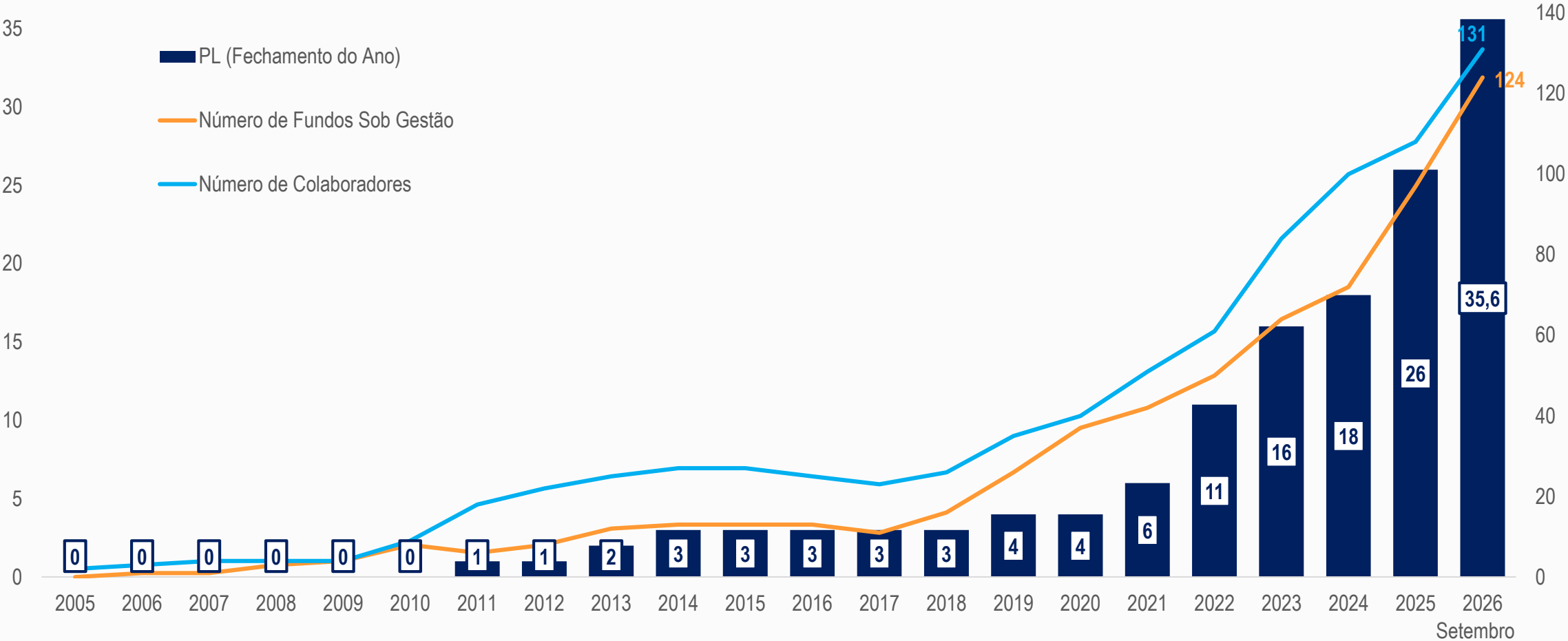
Fonte: Valora

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

EVOLUÇÃO VALORA | 2005-2026

Crescimento consistente.

VALORA
INVESTIMENTOS



Fonte: Valora | PL: Patrimônio Líquido

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

VALORA
INVESTIMENTOS

PLATAFORMA IMOBILIÁRIA

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

IMOBILIÁRIO

37 PESSOAS NA EQUIPE

AUM: 13 Fundos

R\$ 9,2 bi

ATIVOS:
+280 operações

R\$ 9,7 bi

Crédito (CRIs)	FIs e Listados	Equity/Ilíquidos	Imóveis
R\$ 4,5 bi	R\$ 1,0 bi	R\$ 550 M	R\$ 3,6 bi
149 ativos	93 ativos	29 Ativos	12 Ativos
Residencial, escritórios, shoppings, galpões logísticos	Recebíveis, escritórios, shoppings, galpões logísticos	Residencial, shoppings, galpões logísticos	Escritórios, hospital, residencial

PRINCIPAIS FUNDOS

Fundos de Papel

VGIR11 | VGIP11

Hedge Fund

VGHF11

Fundo de Tijolo

VGRI11 | Edifícios Corporativos

Fundos Cetipados:

VGPR11, entre outros

* Data Base: 31/08/2026

Fonte: Valora | AUM: Ativos sob gestão.

VALORA
INVESTIMENTOS

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

HISTÓRICO DOS FUNDOS LISTADOS

VGIR11 – Valora CRI CDI FII

(Distribuição sobre a Cota Patrimonial a.a.)

Alocação em CRIs Indexados ao CDI próxima dos 100%



O HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS DOS FUNDOS GERIDOS PELA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. 12
Fonte: Valora | Dividend Yield: Rendimento dos Dividendos – CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários – CDI: Certificado de Depósito Interbancário

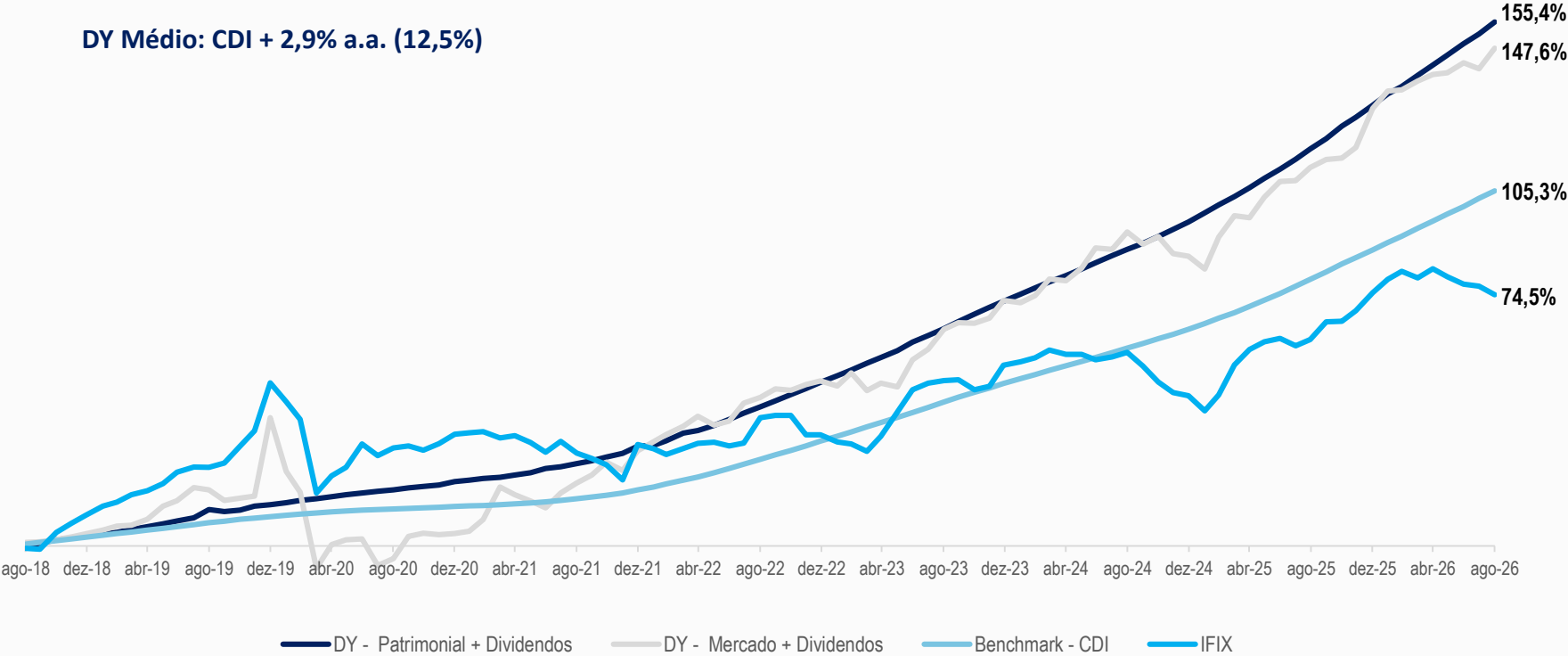
**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Valora CRI CDI FII (B3: VGIR11)

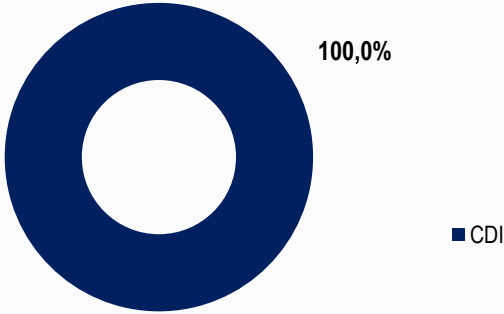
Resultado **superior ao CDI** desde o início do Fundo em 2018, fechando o mês de julho/26 alocado em **57 operações** com **cupom médio** da carteira de **CDI + 4,6%**.

Distribuição desde o IPO¹

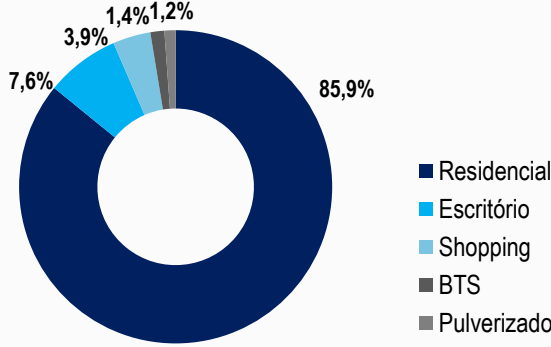
DY Médio: CDI + 2,9% a.a. (12,5%)



Alocação por indexador



Alocação por segmento



O HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS DOS FUNDOS GERIDOS PELA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. PARTE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DA TESE DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. 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.

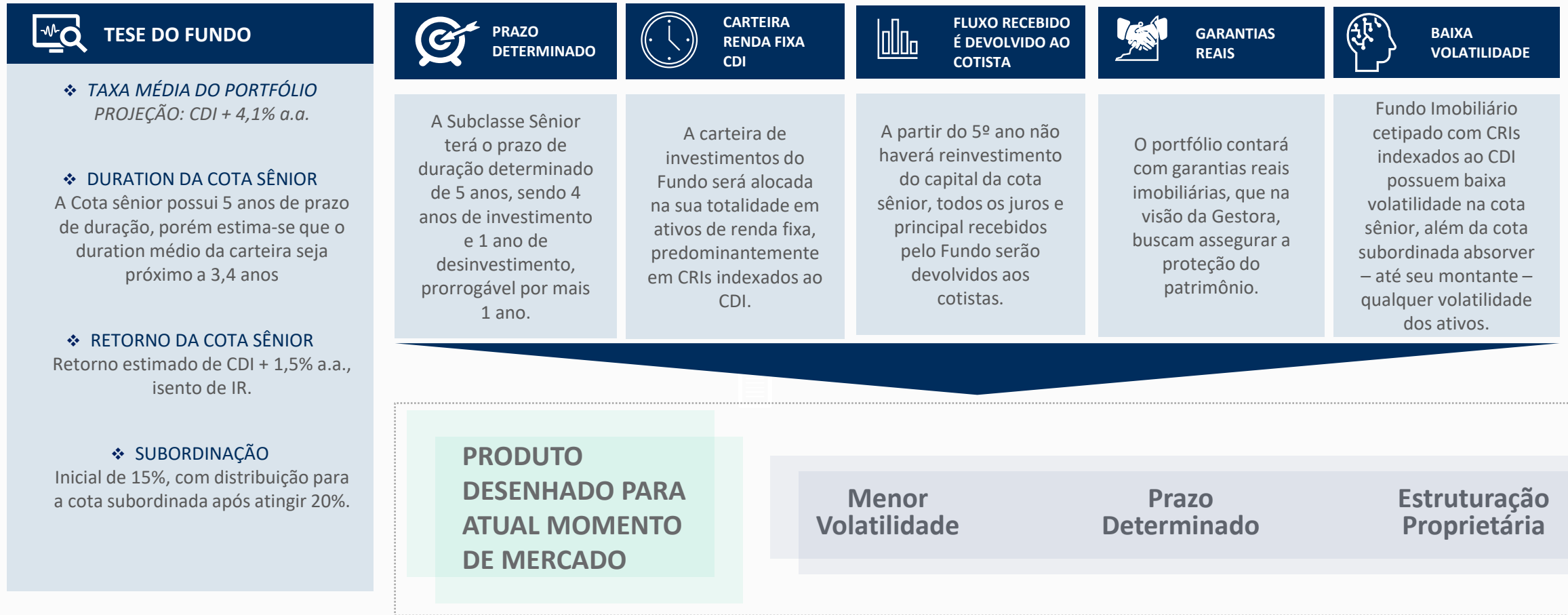
Fonte: Valora | Notas: (1) Base Julho/2018 | Dividend Yield: Rendimento dos Dividendos – IPO: Oferta Pública Inicial – IFIX: Índice de Fundos de Investimento Imobiliário – BTS: Construído sob medida – Benchmark: Índice de Referência

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

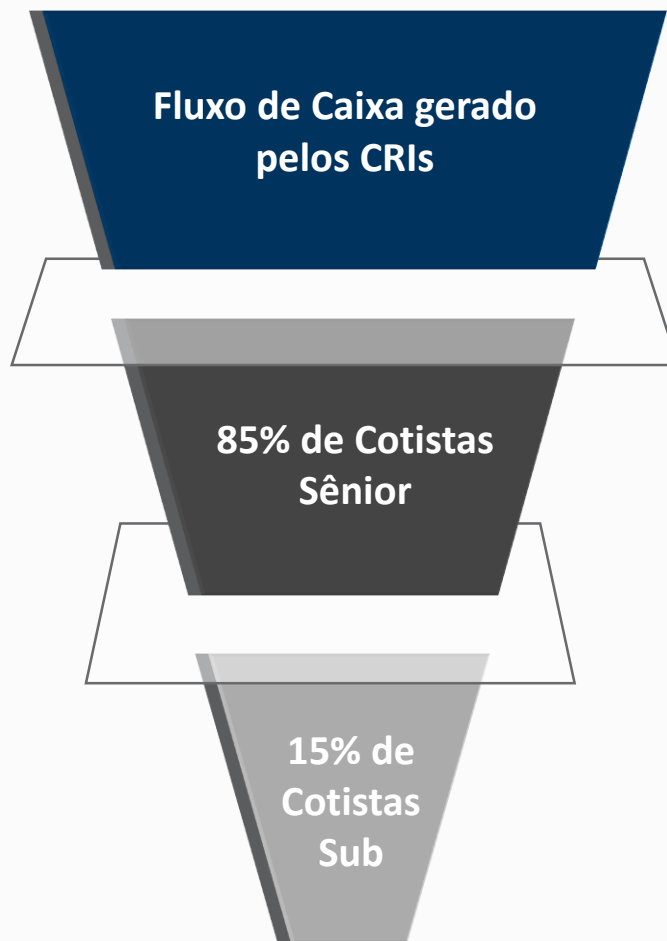
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

PILARES DA ESTRATÉGIA DO FUNDO



FUNCIONAMENTO COTA SÊNIOR E SUBORDINADA



- Volume captado líquido de custos será usado para investimentos em Ativos Imobiliários
- Pipeline de R\$ 470,5 MM a ser usado para definição da carteira que, conforme entendimento da Gestora, busque relação risco – retorno ajustada aos interesses dos cotistas titulares de Cotas Sênior.”

- Rentabilidade Projetada: **CDI + 1,5% a.a.¹**
- **Isonção de IR para Pessoas Físicas.²**
- Expectativa de pagamento de rendimentos mensais nos termos do Regulamento
- 5 anos de prazo, podendo ser prorrogável por mais 1

- Absorve custos iniciais da oferta
- Absorve custos de administração e gestão do fundo

¹ A expectativa de rentabilidade, 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.² Conforme a Lei nº 8.668/93, que instituiu a isenção de Imposto de Renda (IR) sobre os rendimentos distribuídos pelos FIs a seus cotistas pessoas físicas

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 SOFRA ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA

Fonte: Valora.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

PROCESSO DE INVESTIMENTO E GESTÃO



ORIGINAÇÃO

- Leitura de mercado
- Histórico de originação proprietária de mais de R\$8,7 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
- Ativos com relação de risco e retorno ajustadas
- Análise de mercado e inserção do produto



COMITÊ DE INVESTIMENTOS

- Discussão das características do ativo
- Experiência no setor imobiliário
- Histórico de investimentos em ativos de crédito e investimento imobiliário
- Foco na relação risco e retorno dos ativos
- Aprovação unânime



GESTÃO E MONITORAMENTO

- Acompanhamento constante a nível dos ativos-lastro
- Apoio de especialistas independentes no setor de atuação com foco no âmbito técnico
- Monitoramento constante da evolução das garantias e demais aspectos

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM SE DO PROCESSO DE INVESTIMENTO DESENVOLVIDO PELO GESTOR COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA 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 SOFRA ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

¹ Data Base: Agosto/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 | Advisors: Consultorias – IBs: Bancos de Investimento – Assets: Gestoras

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

NOSSO DIFERENCIAL | PROCESSO DE ESTRUTURAÇÃO PROPRIETÁRIA

ALOCÇÃO EM UMA CARTEIRA DE ATIVOS EQUILIBRADA E DIVERSIFICADA, BUSCANDO 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 busquem proporcionar relação risco e retorno favorável
- Análise fundamentalista com constante monitoramento e acompanhamento dos ativos
- Capacidade de originação proprietária e acesso a operações exclusivas¹

Ativos de Liquidez (1% a 5% dos ativos)

- Buscamos gestão de caixa conservadora em fundos com risco soberano
- LCI, preferencialmente, de bancos de primeira linha²
- FII's com liquidez e que possuam estratégias em linha com a visão da Gestora

¹ Considerando que são operações originadas pela própria Valora, são operações exclusivas e estruturadas para a operação interna da própria gestora.

² Ativos emitidos pelas 10 (dez) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição do Ativo pela Classe.

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 SOFRA ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

Fonte: Valora; (1) Gastos de uma empresa na aquisição, melhoramento ou manutenção de ativos físicos de longo prazo.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

ESTRUTURAÇÃO | GARANTIAS IMOBILIÁRIAS

SKIN IN THE GAME +	✓ Equity do Acionista	+ Exigência de equity dos acionistas do projeto
	✓ Aval dos Sócios	+ Aval dos Acionistas Holding e sócios PF do Projeto
GARANTIAS REAIS +	✓ Alienação Fiduciária de Imóvel	+ Imóveis (terrenos e benfeitorias, prontos), direitos , entre outros (quando aplicável)
	✓ Cessão Fiduciária de Recebíveis	+ Cessão Contratual de todas e quaisquer receitas atreladas ao Projeto + Todos e quaisquer recursos transitam em contas vinculadas e travadas movimentadas somente por agentes de contas
	✓ Alienação Fiduciária de Ações/Quotas	+ Controle dos benefícios e direitos das SPEs pelo financiador em caso de <i>default</i> + Step-in Rights: direito ao financiador de assumir a operação de forma temporária em caso de <i>default</i> + Registro da Garantia como condição para integralização
MECANISMOS DE SUPORTES FINANCEIROS +	✓ Conta Reserva do Serviço da Dívida	+ Fundo de juros e despesas da operação de imóveis
	✓ Conta Reserva de Obra	+ Liberação de recursos conforme necessidade de caixa , com monitoramento da evolução física das obras e direitos de step-in
	✓ Covenants Financeiros	+ Razão de garantia e coverage, com metodologia de precificação própria de forma a garantir valoração correta dos ativos
	✓ Estrutura de Cash Sweep	+ Mecanismos de aceleração de amortização em caso de performance maior que Cenário Base

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DO PROCESSO DE ESTRUTURAÇÃO DESENVOLVIDO PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. 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. | Equity: Participação Societária – Covenants : Cláusulas Contratuais – Cash Sweep: Utilização do dinheiro excedente para antecipação de dívidas - Step-in Rights: Direitos de Intervenção.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

ESTUDO DE CASO | CIDADE MATARAZZO

Cidade Matarazzo

PALCO DE UM MOVIMENTO QUE REÚNE ARTE, CULTURA E DIVERSIDADE

O projeto surge a partir do restauro de um complexo centenário, com 10 edifícios tombados em um terreno de 30.000m² localizado aos pés da Avenida Paulista.

As operações da expansão do complexo financiada pela Valora abrange cerca de **R\$144,6 milhões**, com **cupom de IPCA + 9,5%**, tendo como garantias: alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária, fiança, fundo de liquidez, fundo de obras, fundos de despesas e reserva; com relação atual de **garantia de 324%**.



AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DO PROCESSO DE ESTRUTURAÇÃO DESENVOLVIDO PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. 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.

20

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

ESTUDO DE CASO | CIDADE MATARAZZO



MATTÀ CITTÀ, restaurante se desdobra em sete ambientes, cada um inspirado em uma região da Itália ou em uma narrativa distinta, todos conectados pela cultura mediterrânea.



LAVVA – FOGO e CARNE. Em um dos endereços mais simbólicos de São Paulo, nasce uma casa de carnes que une a tradição do Korean Barbecue com o churrasco brasileiro.



MATA LAB Um espaço vivo que propõe uma nova forma de pensar e viver a moda. Com cerca de 3,000 m² e uma curadoria de mais de 200 marcas, o projeto inaugura um novo conceito de experiência de consumo.



CASA BRADESCO, um centro de criatividade de 5 mil metros quadrados.

A Casa tem uma infraestrutura com quatro salas interdisciplinares – AQUI, ALI, ACIMA e ABAIXO - dedicadas a inspirar, criar, convidar, receber e celebrar a cultura e arte, conectando e valorizando a comunidade criativa brasileira com o mundo



SOHO HOUSE, um clube para a comunidade criativa . Existe para proporcionar um espaço que os membros possam se reunir e se conectar, onde quer que estejam ao redor do mundo. A primeira Casa na América do Sul fica no complexo Cidade Matarazzo

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE TRATAM-SE DO PROCESSO DE ESTRUTURAÇÃO DESENVOLVIDO PELA GESTORA COM BASE EM SUAS POLÍTICAS INTERNAS. 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.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

ESTUDO DE VIABILIDADE DA OFERTA

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

PIPELINE INDICATIVO

Razão de Garantia acima de 195%

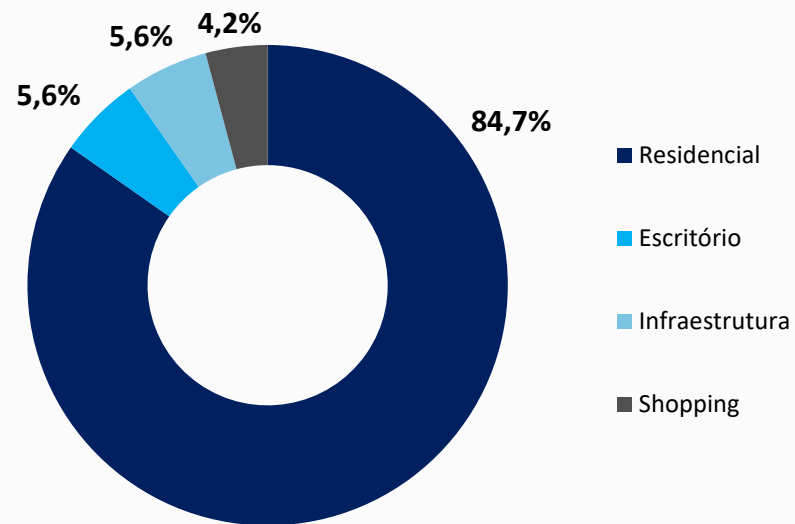
Ativo	Devedor	Emissor	Código Ativo	Segmento	Valor (R\$)	% PL	Indexador	Cupom	LTV	Localização	Vencimento	Duration (anos)
CRI Scala Datacenter 1S	Scala	Opea Sec	25G0675225	Infraestrutura	26.144	5,56%	CDI +	3,00%	61,88%	RJ	16/07/2040	4,7
CRI Tutoia	Setin	Província	25A3684481	Residencial	26.144	5,56%	CDI +	3,75%	63,66%	SP	29/03/2030	2,7
CRI Haus Moema	Mitre	Província	25J2856741	Residencial	26.144	5,56%	CDI +	3,00%	55,25%	SP	27/02/2030	2,7
CRI Caminhos da Lapa	Toledo Ferrari	Província	26A2778151	Residencial	26.144	5,56%	CDI +	3,50%	65,02%	SP	30/01/2031	2,7
CRI São Benedito	São Benedito	Opea Sec	25K0169946	Residencial	26.144	5,56%	CDI +	3,30%	41,67%	MT	15/07/2031	3,0
CRI Helbor 111E	Helbor	Habitasec	25F2931000	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	3,00%	74,96%	SP	27/06/2030	2,5
CRI Matarazzo 340E	Matarazzo	Opea Sec	24K1488063	Shopping	19.608	4,17%	CDI +	4,95%	30,86%	SP	31/10/2029	1,8
CRI HM Engenharia 97E	HM Engenharia	Opea Sec	22K1684666	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	4,75%	77,82%	SP	27/11/2026	0,3
CRI Helbor 40E	Helbor	Habitasec	23K1511855	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	3,00%	50,75%	SP	29/11/2028	1,1
CRI Golf Residence	JL	Província	24L2500955	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	5,25%	53,08%	PR	30/12/2030	2,3
CRI Francisco Morato	Mundo Apto	Província	25E0091636	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	4,25%	33,19%	SP	30/08/2030	2,9
CRI Pagano	Pagano	Província	24L2014595	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	4,35%	46,19%	SP	07/02/2028	1,4
CRI Artem	Porte	Opea Sec	26F3936614	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	5,85%	66,67%	SP	27/06/2030	2,5
CRI Alvarenga	Mundo Apto	Província	25L3236564	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	4,25%	77,52%	SP	30/10/2030	2,5
CRI Desenvolvimento Barra da Tijuca 160E 1S	Carvalho Hosken	Província	26E4704009	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	4,50%	25,69%	RJ	30/08/2046	7,5
CRI Desenvolvimento Barra da Tijuca 155E 1S	Carvalho Hosken	Província	26E4686236	Residencial	19.608	4,17%	CDI +	4,50%	25,69%	RJ	30/08/2046	7,5
CRI Casa Brooklin	Costa Hirota	Travessia	22J1021044	Residencial	18.301	3,89%	CDI +	4,30%	46,62%	SP	05/02/2031	1,1
CRI Tecnisa 11E 1S	Tecnisa	True Sec	22D0836679	Residencial	13.072	2,78%	CDI +	4,25%	80,65%	SP	28/04/2028	1,1
CRI Tecnisa 573E	Tecnisa	True Sec	22D0836679	Residencial	13.072	2,78%	CDI +	4,25%	80,65%	SP	28/04/2028	1,1
CRI HBR 34E	HBR	Habitasec	23J1928151	Escritório	13.072	2,78%	CDI +	3,50%	75,76%	SP	30/10/2031	2,7
CRI Hub Pinheiros 2S	GIP	Província	24G1559252	Escritório	13.072	2,78%	CDI +	4,40%	53,48%	SP	06/05/2027	0,7
CRI Said Aiach	Galli	Província	25K0012813	Residencial	13.072	2,78%	CDI +	4,25%	79,94%	SP	30/08/2030	2,9
CRI Crisandálias	Mundo Apto	Província	25I4850646	Residencial	13.072	2,78%	CDI +	4,25%	80,00%	SP	29/11/2030	2,5
CRI MF7	MF7	Província	22J1021044	Residencial	10.458	2,22%	CDI +	5,00%	46,62%	SP	28/10/2027	1,1
CRI Matarazzo GFSA	Gafisa	Província	24L2500157	Residencial	9.150	1,94%	CDI +	6,00%	72,92%	SP	05/12/2029	1,5
CRI Flow	MF7	Província	24L2725046	Residencial	7.843	1,67%	CDI +	5,90%	68,49%	SP	05/01/2028	1,3
Total de CRIs					470.588	100,00%	CDI +	4,13%	57,33%			

Fonte: Valora | PL: Patrimônio Líquido – Pipeline: Carteira de investimentos em potencial - LTV: Relação entre empréstimo e valor das garantias – Duration: Prazo médio para recuperação o capital investido.

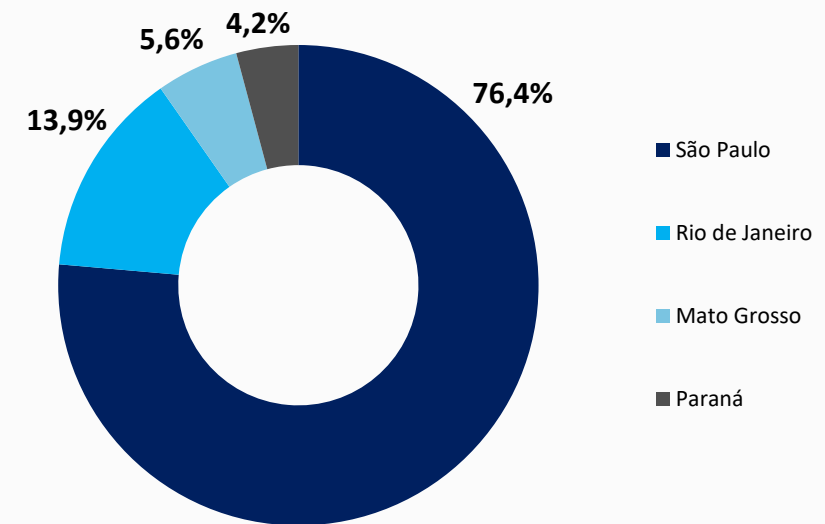
LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

PIPELINE - GRÁFICOS

Segmento dos Empreendimentos



Localização dos Empreendimentos



Fonte: Valora PL: Patrimônio Líquido – Pipeline: Carteira de investimentos em potencial

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

FLUXO DE CAIXA PROJETADO – COTA SÊNIOR

(valores em R\$mil)		Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Patrimônio Líquido Inicial		470.588	485.677	500.568	500.568	500.568
Accrual Cota Subordinada		15.089	14.891	-	-	(29.980)
Amortização de Principal		-	-	-	-	(470.588)
Patrimônio Líquido Final		485.677	500.568	500.568	500.568	-
Rendimento		79.921	77.054	70.235	69.084	36.779
Custos e Despesas		(9.216)	(9.515)	(9.661)	(9.661)	(5.233)
Resultado Líquido FII		70.705	67.539	60.574	59.423	31.546
Distribuição Cota Sênior	1,50%	55.616	51.201	44.833	43.915	23.788
# cotas - sênior	85%	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Distribuição Cota Sênior (R\$)¹		13,90	12,80	11,21	10,98	5,95
Dividend Yield¹		14,8%	13,6%	11,8%	11,5%	11,5%
		CDI + 1,5%	CDI + 1,5%	CDI + 1,5%	CDI + 1,5%	CDI + 1,5%
Índice de Subordinação - Fechamento		17,4%	20,1%	20,1%	20,1%	20,1%

¹ CONSIDERANDO A COMPOSIÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS MENSAIS. A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, 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

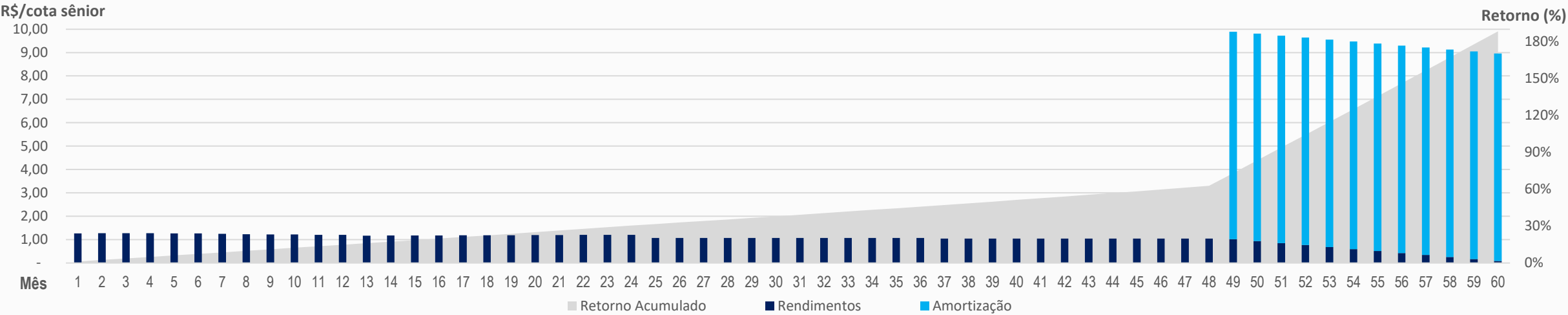
Fonte: Valora

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

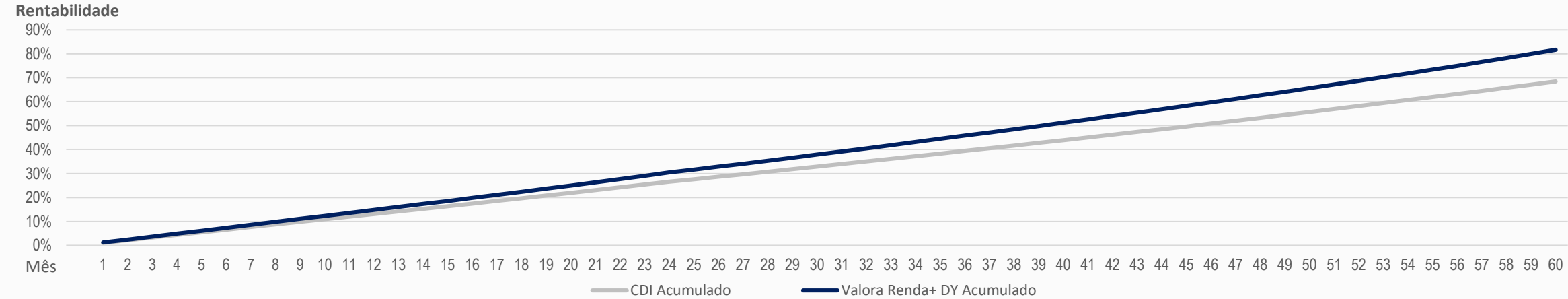
ANÁLISES

Fluxo de Recebíveis x Retorno Acumulado

Duration do Fundo: 3,4 anos



Rentabilidade Cota Sênior x CDI



A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, BEM COMO A EXPECTATIVA DE RETORNO INFORMADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, 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

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

VALORA
INVESTIMENTOS

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Fundo	VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
Gestor	VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA. (CNPJ nº 07.559.989/0001-17)
Coordenador Líder, Administrador e Escriturador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS (CNPJ nº 59.281.253/0001-23)
Custodiante	BANCO BTG PACTUAL S.A. (CNPJ nº 30.306.294/0001-45)
Emissão	1ª (primeira) Emissão de cotas seniores da Classe Única de Responsabilidade Limitada
Público Alvo	Investidores Qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução nº 30.
Resolução CVM e Regime de Colocação	Resolução CVM nº 160 e sob regime de Melhores Esforços
Prazo de Duração do Fundo	Indeterminado
Preço de Emissão	R\$ 100,00
Montante Inicial da Oferta	R\$ 470.588.200,00
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 47.058.900,00 (quarenta e sete milhões, cinquenta e oito mil e novecentos reais), correspondente a 470.589 (quatrocentas e setenta mil, quinhentos e oitenta e nove) Cotas
Investimento Mínimo por Investidor	10 cotas, correspondente a R\$ 1.000,00
Lote Adicional	Não haverá lote adicional
Mercado de Negociação	Subclasse Sênior: Mercado de balcão da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). Subclasse Subordinada: As Cotas Subordinadas não serão depositadas para distribuição em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, de forma que não poderá ser assegurada a disponibilidade de informações sobre os preços praticados ou sobre os negócios realizados. Sem prejuízo, as Cotas Subordinadas poderão futuramente ser admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, a critério da Gestora, nos termos da regulamentação aplicável e observado o disposto no Regulamento.
Taxa Global¹	1,10% a.a. sobre o valor do patrimônio líquido da Classe
Taxa de Performance	Não possui.

Fonte: Valora.

(1) Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviço, acesse a Plataforma de Transparência de Taxas no endereço: www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

CARACTERÍSTICAS DAS COTAS SENIORES OFERTADAS

Fundo	VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
Gestor	VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA. (CNPJ nº 07.559.989/0001-17)
Coordenador Líder, Administrador e Escriturador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS (CNPJ nº 59.281.253/0001-23)
Custodiante	BANCO BTG PACTUAL S.A. (CNPJ nº 30.306.294/0001-45)
Emissão	1ª (primeira) Emissão de cotas seniores da Classe Única de Responsabilidade Limitada
Público Alvo	Investidores Qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução nº 30.
Resolução CVM e Regime de Colocação	Resolução CVM nº 160 e sob regime de Melhores Esforços
Prazo de Duração da Subclasse Sênior	5 anos, sendo 4 anos de investimento e 1 de desinvestimento
Preço de Emissão	R\$ 100,00
Quantidade Inicial de Cotas Sênior Ofertadas	400 mil Cotas Seniores correspondente a R\$ 400.000.000,00
Investimento Mínimo por Investidor	10 cotas sênior, correspondente a R\$ 1.000,00
Lote Adicional	Não haverá lote adicional
Mercado de Negociação	Mercado de balcão da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

Fonte: Valora.

(1) Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviço, acesse a Plataforma de Transparência de Taxas no endereço: www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

CARACTERÍSTICAS DAS COTAS SUBORDINADAS OFERTADAS

Fundo	VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
Gestor	VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA. (CNPJ nº 07.559.989/0001-17)
Coordenador Líder, Administrador e Escriturador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS (CNPJ nº 59.281.253/0001-23)
Custodiante	BANCO BTG PACTUAL S.A. (CNPJ nº 30.306.294/0001-45)
Emissão	1ª (primeira) Emissão de cotas subordinadas da Classe Única de Responsabilidade Limitada
Público Alvo	Investidores Qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução nº 30.
Resolução CVM e Regime de Colocação	Resolução CVM nº 160 e sob regime de Melhores Esforços
Prazo de Duração da Subclasse Subordinada	Indeterminado
Preço de Emissão	R\$ 100,00
Quantidade Inicial de Cotas Sênior Ofertadas	705.882 (setecentas e cinco mil, oitocentas e oitenta e duas) Cotas Subordinadas correspondente a R\$ 70.588.200,00
Investimento Mínimo por Investidor	10 cotas, correspondente a R\$ 1.000,00
Lote Adicional	Não haverá lote adicional
Mercado de Negociação	As Cotas Subordinadas não serão depositadas para distribuição em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, de forma que não poderá ser assegurada a disponibilidade de informações sobre os preços praticados ou sobre os negócios realizados. Sem prejuízo, as Cotas Subordinadas poderão futuramente ser admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, a critério da Gestora, nos termos da regulamentação aplicável e observado o disposto no Regulamento.

Fonte: Valora.

(1) Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviço, acesse a Plataforma de Transparência de Taxas no endereço: www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Ordem dos eventos	#	Eventos	Data Prevista ¹
1		Pedido e Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Prospecto Definitivo, da Lâmina e do Anúncio de Início	30/09/2026
2		Início das Apresentações a Potenciais Investidores	01/10/2026
3		Início do Período de Coleta de Intenções de Investimentos	07/10/2026
4		Data Máxima para Encerramento Período de Coleta de Intenções de Investimentos ²	30/10/2026
5		Procedimento de Alocação das Cotas Seniores	03/11/2026
6		Procedimento de Alocação das Cotas Subordinadas	03/11/2026
7		Data da 1ª Integralização das Cotas Subordinadas	05/11/2026
8		Data da 1ª Integralização das Cotas Seniores	05/11/2026
9		Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias da Divulgação do Anúncio de Início

(1) As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. 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 do Prospecto e da Lâmina.

(2) 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.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO DAS OFERTAS, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO 7.3. “ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 70 E 69 DA RESOLUÇÃO 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DAS OFERTAS, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” DA SEÇÃO 7. “RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DAS OFERTAS” DO PROSPECTO

Fonte: Valora

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

FATORES DE RISCO

LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FATORES DE RISCO

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

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

Os investimentos da Classe 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 a Classe e para os cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, reputação, situação financeira ou resultados da Classe 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

A Classe está sujeita, 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. A Classe 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 da Classe. 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 da Classe. 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 a Classe 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

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

FATORES DE RISCO

Risco de crédito

Os emissores e/ou os devedores dos Ativos Imobiliários 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 a Classe. 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 Imobiliários 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. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Ativos Imobiliários e da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio líquido 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

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos relativos à Oferta

O Prospecto contém informações acerca da Classe, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com as perspectivas do Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto.

Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto 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 do Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os cotistas.

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 pela Classe com receita e/ou a negociação dos Ativos Imobiliários em que a Classe venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pela Classe. Assim, existe a possibilidade de a Classe ser obrigada 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 da Classe 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

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

FATORES DE RISCO

Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos cotistas

A legislação aplicável à Classe, aos cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, 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, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe. 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 a Classe ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário da Classe 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 à Classe, 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

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento nas Cotas da Classe é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com a alienação dos Ativos Imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os certificados de recebíveis imobiliários

Para os contratos que lastreiam a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários 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 certificados de recebíveis imobiliários, bem como a rentabilidade esperada do papel. Para os certificados de recebíveis imobiliários que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, a companhia securitizadora emissora dos certificados de recebíveis imobiliários promoverá o resgate antecipado dos certificados de recebíveis imobiliários, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos da Classe nestes certificados de recebíveis imobiliários 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 dos certificados de recebíveis imobiliários.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos certificados de recebíveis imobiliários de honrar as obrigações decorrentes dos certificados de recebíveis imobiliários depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão certificados de recebíveis imobiliários e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos devidos 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 certificados de recebíveis imobiliários não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo da Classe e pelos demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários 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 certificados de recebíveis imobiliários. 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 certificados de recebíveis imobiliários pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

FATORES DE RISCO

Risco de mercado das Cotas da Classe

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas 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 no mercado secundário.

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 certificados de recebíveis imobiliários. Os certificados de recebíveis imobiliários 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 certificados de recebíveis imobiliários deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos certificados de recebíveis imobiliários, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os certificados de recebíveis imobiliários.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor, 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 certificados de recebíveis imobiliários, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos certificados de recebíveis imobiliários após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais certificados de recebíveis imobiliários.

Portanto, caso a companhia securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos certificados de recebíveis imobiliários e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da companhia securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos certificados de recebíveis imobiliários e, conseqüentemente, o respectivo Ativos Imobiliários integrante do patrimônio líquido 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 certificados de recebíveis imobiliários para os investidores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos de certificados de recebíveis imobiliários auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminado tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado ao aperfeiçoamento de eventuais garantias do Ativo Imobiliário

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio líquido 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 Imobiliários 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 na Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

FATORES DE RISCO

Risco de não aquisição dos Ativos Imobiliários do pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimento da Classe, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Imobiliários, a Classe não tem Ativos Imobiliários pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Imobiliários compatíveis com a política de investimento prevista no Regulamento. Desta forma, a Classe poderá, a critério da Gestora, adquirir um ou mais Ativos Imobiliários mencionados no *pipeline* indicativo da Classe constante no Prospecto e neste Material Publicitário, ou ainda não adquirir nenhum dos Ativos Imobiliários, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Ainda que sejam assinadas propostas vinculantes para a aquisição dos Ativos Imobiliários pela Classe, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos Ativos Imobiliários avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, **(i)** à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Imobiliários e celebração dos documentos definitivos; **(ii)** à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Imobiliários; e **(iii)** à realização da presente Oferta, ou, ainda, por 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 a Classe poderá investir em Ativos Imobiliários que não estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no Prospecto e neste Material Publicitário. 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 Imobiliários pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos 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 da Classe, 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 Imobiliários integrantes da carteira da Classe podem ser negativamente impactados.

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

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis eventualmente adquiridos pela Classe 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 a Classe e/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 da Classe como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe. Nessas hipóteses, a Classe 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.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

FATORES DE RISCO

A Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei 9.779”) 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, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), 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, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Lei 11.033”), 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 a Classe 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 pela Classe, 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 9.779, 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 pela Classe. Assim, considerando que, no âmbito da Classe, 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 pela Classe, (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 9.779, 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 pela Classe e/ou (iii) a Classe, 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 IRF retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei 8.668, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

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

O RISCO TRIBUTÁRIO ENGLOBA O RISCO DE PERDAS DECORRENTE DA CRIAÇÃO DE NOVOS TRIBUTOS, EXTINÇÃO DE BENEFÍCIO FISCAL, MAJORAÇÃO DE ALÍQUOTAS, INTERPRETAÇÃO DIVERSA DA LEGISLAÇÃO VIGENTE SOBRE A INCIDÊNCIA DE QUAISQUER TRIBUTOS OU A REVOGAÇÃO DE ISENÇÕES VIGENTES, SUJEITANDO A CLASSE E/OU SEUS COTISTAS A NOVOS RECOLHIMENTOS NÃO PREVISTOS INICIALMENTE.

O tratamento tributário da Classe 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 investimento da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade da Classe em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis à Classe, 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

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

FATORES DE RISCO

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe e entre a Classe e os representantes dos cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia de cotistas, nos termos do artigo 31 do 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 à Classe e aos cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e os prestadores de serviços ou entre a Classe e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia de cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31 do Anexo III, da Resolução CVM 175: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade dos Prestadores de Serviços Essenciais e/ou de pessoas a eles ligadas; **(ii)** a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel eventualmente adquirido pela Classe tendo como contraparte aos Prestadores de Serviços Essenciais e/ou pessoas a eles ligadas; **(iii)** a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores dos Prestadores de Serviços Essenciais, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas aos Prestadores de Serviços Essenciais, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo III, da Resolução CVM 175, exceto o de distribuição primária das Cotas; e **(v)** a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão dos Prestadores de Serviços Essenciais 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 de cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos no Regulamento, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

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 da CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, 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 da Classe.

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 líquido da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

FATORES DE RISCO

Risco jurídico e regulatório

A legislação aplicável à Classe, aos cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos Imobiliários, gerando, consequentemente, efeitos adversos à Classe. 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, e consequentemente os cotistas da Classe, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

A Classe poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas ao Ativo Imobiliário, 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 a Classe obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas ao Ativo Imobiliário e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio líquido da Classe, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez

Os Ativos Imobiliários 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. 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 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 de cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros 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

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

FATORES DE RISCO

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 da Classe 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 desta, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas 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, a Classe 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 da Classe e dos Ativos Imobiliários que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não cumprimento das Condições Suspensivas do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Suspensivas (conforme abaixo definido) 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 1ª (primeira) integralização de Cotas, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, das Condições Suspensivas, as quais estão descritas no item “Condições Suspensivas” do Prospecto. Conforme previsto no Contrato de Distribuição, as Condições Suspensivas foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos relacionados à Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

FATORES DE RISCO

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas até a obtenção do registro da Oferta ou até a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, 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 Suspensivas, 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 no Prospecto, os Prestadores de Serviços Essenciais 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 referidos 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 Suspensivas da Oferta, veja o item 11.1 da Seção “11. Contrato de distribuição”, na página [=] do Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação da Classe que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que os Prestadores de Serviços Essenciais ou o Coordenador Líder tenha de qualquer forma participado, os potenciais Investidores 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 pela Classe no futuro. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pelos Prestadores de Serviços Essenciais, por qualquer mecanismo de seguro e/ou pelo 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 ofertadas, fazendo com que a Classe 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 da Classe estará condicionada aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros que a Classe conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

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 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

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

FATORES DE RISCO

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 Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, de forma que os Investidores que pretenderem enviar seus Documentos de Aceitação da Oferta 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 Financeiros

Alguns dos Ativos Financeiros 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 Financeiros integrantes da carteira da Classe, bem como a precificação dos Ativos Financeiros podem ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco operacional

Os ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados da Classe 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: Médio

Risco de concentração da carteira da Classe

O objetivo da Classe é o de investir preponderantemente em Ativos Imobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação 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: Médio

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, 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 de cotistas 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 de cotistas, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade dos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

FATORES DE RISCO

Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pela Classe 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 do Ativo Imobiliário. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade da Classe de geração de resultado e, conseqüentemente, afetar negativamente os cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à não substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais

Durante a vigência da Classe, 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, a Classe será liquidada antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção da Classe e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas assembleias de cotistas: **(i)** os Prestadores de Serviços Essenciais; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários dos Prestadores de Serviços Essenciais; **(iii)** empresas ligadas aos Prestadores de Serviços Essenciais, seus respectivos sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; e **(v)** o cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe, exceto quando forem os únicos cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos cotistas manifestada na própria assembleia de cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia de cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, 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 “(i)” a “(v)”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia 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 de cotistas e, caso isso aconteça, os cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os documentos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: **(i)** reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e **(ii)** prejudicar a rentabilidade da Classe. Os Prestadores de Serviços Essenciais e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

FATORES DE RISCO

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na data da respectiva integralização os Investidores não integralizem as Cotas 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: Médio

Riscos associados à liquidação da Classe

Na hipótese de a assembleia de cotistas deliberar pela liquidação antecipada da Classe, 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: **(i)** o exercício dos direitos por qualquer cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais cotistas; e **(ii)** 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: Médio

Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Imobiliários

Os Ativos Imobiliários detidos 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 Imobiliários que estejam de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento. 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 líquido da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pela Classe e/ou pelos Prestadores de Serviços Essenciais, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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, dos Prestadores de Serviços Essenciais, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe

Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, pelos Ativos Imobiliários e pelos Ativos Financeiros, a propriedade das Cotas não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários e sobre os Ativos Financeiros, conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Dessa forma, os Investidores podem enfrentar dificuldades caso tenham necessidade de exercício de direitos relacionados aos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

FATORES DE RISCO

Riscos de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo

Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe 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 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 de cotistas, 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 artigo 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 patrimônio líquido da Classe; ou IV - determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, o cotista da Classe será afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de investimento de longo 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: Médio

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. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio líquido da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de permanência na Classe findo o prazo de vigência da Subclasse A

Caso o prazo de duração da Subclasse A seja prorrogado, a exclusivo critério da Gestora, sem necessidade de deliberação pela assembleia de cotistas, e os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento, caso o cotista que detiver Cotas decidir liquidar sua participação na Subclasse A e a assembleia de cotistas deliberar pela prorrogação do prazo de vigência da Subclasse A, o cotista poderá encontrar dificuldade em negociar suas Cotas no mercado secundário, pelo preço e/ou momento desejados, especialmente em condições de mercado desfavoráveis e, conseqüentemente, 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 decorrente da possibilidade da entrega de ativos da Classe em caso de liquidação desta

No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio líquido desta será partilhado entre os cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas da Classe. No caso de liquidação da Classe, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe 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

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

FATORES DE RISCO

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os certificados de recebíveis imobiliários

Os certificados de recebíveis imobiliários 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 certificados de recebíveis imobiliários e, consequentemente, poderão impactar negativamente a Classe.

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

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 certificados de recebíveis imobiliários poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe e, consequentemente, afetar os cotistas.

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 de cotistas 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 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 do Ativo Imobiliário e dos Ativos Financeiros 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de cotas

No caso de realização de novas emissões de cotas pela Classe, o exercício do direito de preferência pelos cotistas da Classe em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas da Classe reduzida. Na eventualidade de novas emissões de cotas, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação na Classe 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 de cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos cotistas da Classe e, por consequência, afetar a governança da Classe acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

FATORES DE RISCO

Riscos ambientais

Os imóveis eventualmente adquiridos pela Classe (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram 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 da Classe, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem da Classe e dos imóveis que eventualmente venham a compor o portfólio da Classe; **(iii)** outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes a eventual aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; 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 líquido da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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, a Classe 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 líquido da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. 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.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado à Classe. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio líquido da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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 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.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

FATORES DE RISCO

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas 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 aos cotistas.

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 pelos Prestadores de Serviços Essenciais, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento

A aquisição de Ativos Imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pela Classe, não obstante os Critérios de Elegibilidade, existe o risco de não se encontrar um Ativo Imobiliário para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos à Classe e, consequentemente, aos seus cotistas. No processo de aquisição de tais Ativos Imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Imobiliários, 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 da Classe também. Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto, os resultados da Classe dependerão de administração e gestão adequadas, dessa forma a Classe estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade dos Prestadores de Serviços Essenciais na prestação de seus respectivos serviços à Classe. Falhas na identificação de novos Ativos Imobiliários, na manutenção dos Ativos Imobiliários em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos Imobiliários, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente a Classe e, consequentemente, os seus 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 Imobiliários 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 certificados de recebíveis imobiliários. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestora da Classe e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados Ativos Imobiliários em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os Ativos Imobiliários alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais Ativos Imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

FATORES DE RISCO

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, a Classe 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 líquido da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. 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.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado à Classe. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio líquido da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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 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 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 aos cotistas.

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

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

FATORES DE RISCO

A CLASSE TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITA A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, E AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA DA CLASSE, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NO PROSPECTO E NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NA CLASSE.

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Contato

Coordenador Líder e Administradora



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

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

CEP 22250-040 -Rio de Janeiro/RJ

E-mail: ol-middle-ofertas-psf@btgpactual.com / OL-estruturacao-FIP@btgpactual.com

Gestor



VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Sala 32, bloco 2, Vila Nova Conceição

CEP 04543-900 -São Paulo/SP

Website: www.valorainvest.com.br

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Para mais informações sobre o Fundo e a Oferta da Cota Sênior acesse:

Administradora: <https://www.btgpactual.com/asset-servicing/administracao-fiduciaria#fundos> (neste website, clicar na aba “Procurar”, digitar o nome do fundo. Após clicar em “Detalhes” e na aba “Oferta”);

Coordenador Líder: <https://www.btgpactual.com/asset-servicing/administracao-fiduciaria#fundos> (neste website, clicar na aba “Procurar”, digitar o nome do fundo. Após clicar em “Detalhes” e na aba “Oferta”);

Gestora: www.valorainvest.com.br/ (neste website clicar em “Fundos”, depois selecionar “VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FII”, buscar na seção “Notícias Relacionadas”, 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 “2026”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, clicar na opção desejada)

**LEIA O PROSPECTO, A LÂMINA E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VALORA

INVESTIMENTOS



ANEXO VI

Manifestação de Voto via Consulta Formal

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

MANIFESTAÇÃO DE VOTO

Quando da realização de assembleia de cotistas para deliberar sobre as matérias indicadas nesta manifestação de voto ("Manifestação de Voto"), em resposta à referida assembleia, a ser realizada, via procedimento de consulta formal, após a conclusão da oferta pública de distribuição primária de cotas da subclasse sênior e da subclasse subordinada da 1ª (primeira) emissão da **CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 69.269.110/0001-50 ("Classe", "Fundo", "Consulta Formal" e "Oferta", respectivamente), realizada no mercado brasileiro, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e da parte geral e Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), tendo como instituição intermediária líder da Oferta o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, 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 ("Coordenador Líder" ou "Administradora", conforme o caso), gerido pela **VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, torre 2, conjunto 32, Itaim Bibi, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 07.559.989/0001-17 e devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9.620, de 28 de novembro de 2007 ("Gestora"), e administrado fiduciariamente pela Administradora, venho, na qualidade de Investidor e potencial cotista do Fundo, manifestar meu voto com relação à seguinte matéria, sendo certo que esta Manifestação de Voto está sujeita às condições indicadas abaixo:

"Autorização para que a Classe possa adquirir os seguintes "Ativos Conflitados": **(i)** CRI, 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 públicos federais e operações compromissadas com lastro nos papéis indicados nos itens (a) acima; **(c)** certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha que seja pessoa ligada à Gestora e/ou Administradora; **(d)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe (em conjunto, "Ativos de Zeragem"), conforme política de investimento da Classe, descrita no Regulamento, tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM 175 (em conjunto, "Matérias de Conflito").

Adicionalmente, para aquisição e/ou alienação dos Ativos Conflitados, além de ser observada a política de investimento da Classe, deverão ser respeitados, também, os critérios de elegibilidade dos Ativos Conflitados abaixo elencados ("Critérios de Elegibilidade dos Ativos Conflitados"):

Critérios de Elegibilidade Ativos Imobiliários

Os Ativos Imobiliários deverão observar os seguintes critérios:

- i. considerando efetivada a operação pretendida, a carteira da Classe 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, sendo certo que, se houver garantias imobiliárias, tais garantias devem contar com laudo de avaliação;
- v. contar com opinião legal confirmando existência do lastro, sua adequação à regulamentação aplicável;
- vi. possuir, no momento da aquisição, prazo máximo remanescente de vencimento não superior a 20 (vinte) anos;
- vii. possuir previsão de remuneração equivalente a, no mínimo, CDI + 1% (um por cento) ao ano;
- viii. na hipótese de aquisição de CRI, o respectivo preço seja o menor entre curva ou mercado; e
- ix. 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. Garantia Real: Os referidos CRIs deverão contar com garantia real que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo CRI pela Classe, possua laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo CRI.

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 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.

Critérios de Elegibilidade Ativos Financeiros

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

Os Critérios de Elegibilidade dos Ativos Conflitados acima descritos serão observados, no caso de aquisição, no momento da realização do investimento pela Classe, 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 dos Ativos Conflitados 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 pela Classe.

Tal aquisição pela Classe será limitada ao valor total efetivamente captado pela Classe no âmbito da Oferta, conforme divulgado no Anúncio de Encerramento da referida oferta pública."

Para manifestar seu voto aprovando a matéria acima, volte uma tela (pressionando a seta no canto superior esquerdo) e selecione "aprovar". Para manifestar seu voto rejeitando a matéria acima, volte duas telas e selecione "rejeitar".

As manifestações de aprovação ou rejeição serão registradas e coletadas por meio do aplicativo “BTG Pactual Investimentos” e assinadas digitalmente, em área protegida por senha, bastando como manifestação inequívoca de vontade quanto a manifestação de voto de aprovação ou rejeição, conforme o caso, para a matéria acima. Os registros da manifestação pelo aplicativo “BTG Pactual Investimentos” correspondem a meio de comprovação para fins de auditoria e integridade desta manifestação de voto em forma eletrônica e é admitido pelo Investidor como válido e eficaz mediante seleção de qualquer das opções acima.

Para os Cotistas que desejem manifestar sua situação de impedimento de voto ou que desejem formalmente abster-se por outras razões, solicitamos que utilizem uma das formas de manifestação de voto a serem disponibilizadas quando da efetiva publicação da Consulta Formal.

Os Cotistas que manifestarem-se por meio do aplicativo “BTG Pactual Investimentos” apenas com relação a parte das matérias da Consulta Formal serão considerados como “presentes” para fins de cômputo dos quóruns da Consulta Formal e, portanto, como havendo formalmente declarado sua abstenção para as demais matérias.

A aprovação, pelo Investidor, da matéria descrita acima, implicará na automática autorização, pelo Investidor, para que a Administradora e/ou a Gestora, na qualidade de prestador(es) de serviços da Classe, conforme aplicável, possam praticar todos e quaisquer atos e assinar todos os documentos necessários à efetivação da matéria aprovada pelo Investidor por meio desta Consulta Formal.

1. CONDIÇÃO SUSPENSIVA

A Manifestação de Voto do Investidor **(i)** será dada, nos termos do Artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), sob a condição suspensiva de que **(a)** a Oferta seja encerrada, e **(b)** o Investidor se torne e mantenha a qualidade de Cotista do Fundo na data de realização da Consulta Formal; **(ii)** será válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da data do encerramento da Oferta ou até o encerramento da Consulta Formal, o que ocorrer primeiro; e **(iii)** poderá ser revogada e/ou modificada a qualquer momento unilateralmente pelo respectivo Investidor, a seu exclusivo critério, até a data de realização da Consulta Formal, conforme procedimentos descritos no item 3 abaixo.

2. REVOGABILIDADE E MODIFICABILIDADE DA PRESENTE MANIFESTAÇÃO DE VOTO

Esta Manifestação de Voto poderá ser revogada e/ou modificada a qualquer momento unilateralmente pelo respectivo Investidor, a seu exclusivo critério, até o momento de realização da Consulta Formal, mediante (i) envio de correio eletrônico (*e-mail*) à Administradora com o assunto “Revogação de Manifestação de Voto – CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA” ou, conforme o caso, “Modificação de Manifestação de Voto – CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA” ao endereço aos respectivos endereços eletrônicos informados no edital de convocação da Consulta Formal, ou conforme aplicável, (ii) envio de nova(s) manifestação(ões) de voto pelo Cotista, nos termos estabelecidos no edital de convocação da Consulta Formal, ainda que de maneira contrária ao disposto na Manifestação de Voto inicialmente dada pelo Investidor.

Caso sejam coletadas Manifestações de Voto que representem a totalidade dos Cotistas, nos termos do Artigo 72, § 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o resultado da apuração da Consulta Formal poderá ser divulgado antecipadamente.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS

A presente Manifestação de Voto está sendo outorgada **FACULTATIVAMENTE** pelo Investidor, sendo que o Investidor **DECLARA** ter tido acesso, antes de manifestar seu voto por meio desta, a todos os elementos informativos necessários

ao exercício de seu direito de voto, conforme descritos nos documentos relativos à Oferta. Esta Manifestação de Voto foi aceita e assinada pelo Investidor, e será válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da data do encerramento da Oferta ou até o encerramento da Consulta Formal, o que ocorrer primeiro, observada a possibilidade de revogação e/ou modificação descrita no item 2 acima.

A modificação da Manifestação de Voto, nos termos dos itens “(i)” e “(ii)” do item 2 acima, implicará na automática desconsideração, pela Administradora, da Manifestação de Voto anterior do respectivo Cotista, sendo certo que a Manifestação de Voto a ser considerada, em caso de ser encaminhada mais de uma Manifestação de Voto pelo mesmo Cotista, será a Manifestação de Voto com data mais próxima da data final para envio das Manifestações de Votos pelos Cotistas do Fundo.

Termos em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento terão o significado que lhes for atribuído no regulamento do Fundo.

VALORA

INVESTIMENTOS



ANEXO VII

Informe Anual

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	VALORA CDI RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	69.269.110/0001-50
Data de Funcionamento:	29/09/2026	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	BR0TPTCTF003	Quantidade de cotas emitidas:	0,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Papel Subclassificação: Híbrido Gestão: Ativa Segmento de Atuação: Multicategoria	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	29/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	CNPJ do Administrador:	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	Telefones:	(11) 3383-3455
Site:	www.btgpactual.com	E-mail:	ri.fundoslistados@btgpactual.com
Competência:	09/2026		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: VALORA IMOBILIARIO E INFRAESTRUTURA LTDA	07.559.989/0001-17	AV PRES JUSCELINO KUBITSCHKE, 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: ----	00.000.000/0000-00	N/A	000000000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: 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
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: O Fundo encontra-se em fase pré-operacional, em processo de captação de recursos.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O Fundo encontra-se em fase pré-operacional, em processo de captação de recursos.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			

	O Fundo encontra-se em fase pré-operacional, em processo de captação de recursos.												
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira												
	O Fundo encontra-se em fase pré-operacional, em processo de captação de recursos.												
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:												
	Ver anexo no final do documento. Anexos												
6.	<table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Não possui informação apresentada.</td><td></td><td></td></tr> </tbody> </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	Crítérios utilizados na referida avaliação												
	O Fundo encontra-se em fase pré-operacional, em processo de captação de recursos.												
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes												
	Não possui informação apresentada.												
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes												
	Não possui informação apresentada.												
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:												
	Não possui informação apresentada.												
10.	Assembleia Geral												
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:												
	Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP 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: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP 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: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ https://www.btgactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria												
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.												
	O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundolistados@btgpactual.com												
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.												
	i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima; (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 ri.fundolistados@btgpactual.com. 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.												
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.												
	A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, 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 é 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.					
11. Remuneração do Administrador					
11.1 Política de remuneração definida em regulamento:					
O Fundo encontra-se em fase pré-operacional, em processo de captação de recursos.					
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
NaN		NaN		NaN	
12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	Gustavo Cotta Piersanti		Idade:	42 anos	
Profissão:	Administrador		CPF:	016.697.087-56	
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com		Formação acadêmica:	Graduado em administração pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 2005.	
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00		Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00	
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00		Data de início na função:	31/01/2023	
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo		Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram	
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 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.	
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento			Descrição		
Qualquer condenação criminal			Não há		
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			Não há		
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
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%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					

15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. De acordo com o previsto 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:
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. 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: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. Bruno Duque Horta Nogueira – 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.
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo: Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.

Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

VALORA

INVESTIMENTOS



PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO
DE COTAS DA SUBCLASSE SÊNIOR E COTAS DA SUBCLASSE SUBORDINADA DA CLASSE ÚNICA DO

VALORA CRI RENDA IMOBILIÁRIA
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