

PROSPECTO PRELIMINAR DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO  
PRIMÁRIA DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DO

VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF nº 29.852.732/0001-91

No montante de até

R\$ 100.000.000,00

CÓDIGO ISIN DA COTAS: BRVGIRCTF008  
Código de Negociação das Cotas na B3: VGIR11  
Tipo ANBIMA: FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa  
Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários



Administradora



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

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar parte, CEP 22.250-040, Rio de Janeiro - RJ

GESTORA

**VALORA**  
INVESTIMENTOS

**VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**

Rua Iguatemi, nº 448, conjunto 1.301, CEP 01.451-010, São Paulo - SP

O **VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (**"CNPJ/MF"**) sob nº 29.852.732/0001-91 (**"Fundo"**), administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (**"Administradora"** ou, simplesmente, **"BTG"**) está realizando uma oferta pública de distribuição de até 1.000.000 (um milhão) de cotas, em classe e série únicas, da primeira emissão do Fundo (**"Cotas"** e **"Primeira Emissão"**, respectivamente) (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais (conforme termos abaixo definidos)), nominativas, escriturais, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) (**"Valor da Cota da Primeira Emissão"**), na data da integralização de Cotas, perfazendo o montante total de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (**"Montante Inicial da Oferta"**) (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais) em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (**"Instrução CVM 400"**) e do Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (**"Instrução CVM 472"** e **"Oferta"**, respectivamente). O Fundo contratou como gestora da carteira do Fundo a **VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 448, conjunto 1.301, CEP 01.451-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.559.989/0001-17, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9.620, de 28 de novembro de 2007, nos termos do artigo 29, inciso VI da Instrução CVM 472 (**"Gestora"** ou simplesmente **"Valora"**).

As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, mediante o pagamento do Valor da Cota da Primeira Emissão até as 15:00 horas da Data de Liquidação (conforme abaixo definido). Todo e qualquer Investidor (conforme definido abaixo) deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 30 (trinta) Cotas, no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) (**"Investimento Mínimo por Investidor"**).

Será admitida a distribuição parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido). 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. As Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido) não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400 e observado o procedimento operacional da B3 (conforme abaixo definido), os Investidores (conforme abaixo definido), podem, no ato da subscrição, caso ocorra a Distribuição Parcial, indicar se pretendem (a) receber a totalidade das Cotas por eles subscritas; (b) receber a quantidade proporcional de Cotas entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas ofertadas; ou (c) cancelar o investimento e não permanecer na Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor.

As Cotas do Fundo objeto da Oferta serão registradas para distribuição pública no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (**"B3"**) e terão colocação coordenada e estruturada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 (**"XP Investimentos"** ou **"Coordenador Líder"**), sendo que o processo de distribuição pública das Cotas irá contar com a participação de terceiros devidamente habilitados para prestar serviços de distribuição de valores mobiliários, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento (conforme abaixo definido), neste Prospecto Preliminar (conforme abaixo definido) e nos demais documentos da Oferta, compreendendo corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à B3, que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, a serem contratadas por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) (**"Participantes Especiais"** e, em conjunto com o Coordenador Líder, as **"Instituições Participantes da Oferta"**).

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas suplementares, nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, destinadas a atender a um excesso de demanda que eventualmente seja constatado no decorrer do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), conforme opção outorgada pela Administradora ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição. As Cotas do Lote Suplementar, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 200.000 (duzentas mil) Cotas adicionais, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Início (conforme abaixo definido), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação.

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

O Fundo foi constituído e seu regulamento (**"Regulamento"**) aprovado pela Administradora por meio do **"Instrumento Particular de Constituição do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII"**, formalizado em 2 de março de 2018, o qual foi registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1904457 em 2 de março de 2018 (**"Ato da Administradora"**), conforme alterado pelo (i) **"Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII"**, datado de 15 de março de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1904924 em 15 de março de 2018; (ii) **"Instrumento Particular de 2ª (Segunda) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII"**, datado de 8 de maio de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1906701 em 8 de maio de 2018; e (iii) **"Instrumento Particular de 3ª (Terceira) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII"**, datado de 9 de maio de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1906782 em 9 de maio de 2018; e (iv) **"Instrumento Particular de 4ª (Quarta) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII"**, datado de 10 de maio de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1906881 em 10 de maio de 2018. A Primeira Emissão e a Oferta também foram aprovadas por referido Ato da Administradora. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (**"Lei 8.668"**), pela Instrução CVM 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Este Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da Primeira Emissão, Série Única, do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII (**"Prospecto Preliminar"** ou **"Prospecto"**) contém as informações relevantes, necessárias ao conhecimento pelos Investidores, relativas à Oferta, às Cotas, ao Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. Para descrição mais detalhada da Política de Investimentos do Fundo (conforme abaixo definido), vide item "Política de Investimentos do Fundo" nas páginas 113 a 117 deste Prospecto Preliminar.

**O REGISTRO DE CONSTITUIÇÃO E FUNCIONAMENTO DO FUNDO FOI SOLICITADO À CVM EM 13 DE MARÇO DE 2018. O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA CVM EM 16 DE MARÇO DE 2018.**

COORDENADOR LÍDER DA OFERTA



ASSESSORES LEGAIS DO COORDENADOR LÍDER

**PINHEIRONETO**  
ADVOGADOS

ASSESSORES LEGAIS DA GESTORA

**madroneira**  
ADVOGADOS

A DATA DESTA PROSPECTO PRELIMINAR É 6 DE JUNHO DE 2018

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

QUANDO DA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS, TODO COTISTA DEVERÁ ASSINAR O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E ATESTAR, POR MEIO DO TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (CONFORME ABAIXO DEFINIDA), DA TAXA DE PERFORMANCE (CONFORME ABAIXO DEFINIDA), DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ SUJEITO, DESCRITOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTES PROSPECTO NAS PÁGINAS 79 A 99, BEM COMO DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONFORME ABAIXO DEFINIDO) NEGATIVO, E, NESTE CASO, DE SUA RESPONSABILIDADE POR CONSEQUENTES APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS.

### **AVISOS IMPORTANTES**

**ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS – FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E/OU VENDA DAS COTAS DE SUA EMISSÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.**

**TODOS OS INVESTIDORES, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÃO ATESTAR, POR MEIO DO TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO, QUE RECEBERAM EXEMPLAR ELETRÔNICO DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE PERFORMANCE, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO PELO INVESTIDOR. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO E/OU RESGATE DE SUAS COTAS, SERÁ O MAIS BENÉFICO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO, VIDE SEÇÃO “TRIBUTAÇÃO” NAS PÁGINAS 139 A 143 DESTES PROSPECTO, QUE TRAZ AS REGRAS GERAIS DE TRIBUTAÇÃO APLICÁVEIS AO FUNDO E AOS COTISTAS. DE TODA FORMA, OS INVESTIDORES NÃO DEVEM CONSIDERAR UNICAMENTE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA REFERIDA SEÇÃO PARA FINS DE AVALIAR O INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO, DEVENDO CONSULTAR SEUS PRÓPRIOS ASSESSORES QUANTO À TRIBUTAÇÃO ESPECÍFICA QUE SOFRERÃO ENQUANTO COTISTAS DO FUNDO.**

**O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, NAS PÁGINAS 79 A 99, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.**

**AINDA QUE A GESTORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. OS COTISTAS PODEM SER CHAMADOS A REALIZAR APORTES ADICIONAIS NO FUNDO EM CASO DE PERDAS E PREJUÍZOS NA CARTEIRA QUE RESULTEM EM PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.**

**ESTE FUNDO, BEM COMO AS APLICAÇÕES QUE REALIZA, NÃO CONTAM COM GARANTIA (I) DA ADMINISTRADORA OU DE SUAS RESPECTIVAS PARTES RELACIONADAS; (II) DA GESTORA; (III) DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA; (IV) DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO; OU (V) DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.**

**A PRESENTE OFERTA NÃO CONTERÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO.**

**NÃO HÁ RENTABILIDADE PRETENDIDA PELO FUNDO, DE MODO QUE ESTE NÃO BUSCA UM RETORNO DETERMINADO. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

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

**O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO E A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DO FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, GESTORA E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

**ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO DE ACORDO COM AS NORMAS ATUALMENTE VIGENTES E CONTÉM AS INFORMAÇÕES RELEVANTES NECESSÁRIAS AO CONHECIMENTO, PELOS INVESTIDORES DA OFERTA, DAS COTAS DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES À OFERTA.**

**O PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA B3 E DA CVM.**

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.**

**O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ DIVULGADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE COLOCAÇÃO DAS COTAS, OU SEJA, APENAS APÓS A CONCESSÃO DO REGISTRO DEFINITIVO DA OFERTA PELA CVM E DA DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA.**

**É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA EM AVISO AO MERCADO, PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

|                                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>DEFINIÇÕES .....</b>                                                                             | <b>7</b>  |
| <b>SUMÁRIO DA OFERTA .....</b>                                                                      | <b>23</b> |
| <b>TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA .....</b>                                                           | <b>35</b> |
| I. A OFERTA .....                                                                                   | 35        |
| II. AUTORIZAÇÕES.....                                                                               | 35        |
| III. PÚBLICO-ALVO .....                                                                             | 36        |
| IV. PROCEDIMENTO DA OFERTA .....                                                                    | 36        |
| V. OFERTA NÃO INSTITUCIONAL .....                                                                   | 36        |
| VI. OFERTA INSTITUCIONAL .....                                                                      | 41        |
| VII. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL .....                                                                     | 42        |
| VIII. VALOR MÍNIMO DE APLICAÇÃO EM COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO .....                         | 43        |
| IX. PRAZO DE COLOCAÇÃO .....                                                                        | 43        |
| X. INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS E PROCEDIMENTO DE LIQUIDAÇÃO DA OFERTA .....                            | 43        |
| XI. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO .....                                                               | 44        |
| XII. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA ....                          | 44        |
| XIII. COMUNICADO AO MERCADO DE MODIFICAÇÃO E ABERTURA DE PRAZO<br>PARA DESISTÊNCIA DA OFERTA .....  | 45        |
| XIV. SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA.....                                                        | 46        |
| XV. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO .....                                                 | 46        |
| XVI. FORMADOR DE MERCADO.....                                                                       | 46        |
| XVII. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....                                                                | 47        |
| XVIII. VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA .....                                                         | 47        |
| XIX. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....                                                                   | 48        |
| XX. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA .....                                         | 48        |
| XXI. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA .....                                                          | 50        |
| XXII. DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS<br>DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO..... | 51        |
| XXIII. ESTUDO DE VIABILIDADE .....                                                                  | 52        |
| XXIV. OUTRAS INFORMAÇÕES .....                                                                      | 52        |
| XXV. DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO COORDENADOR LÍDER.....                                      | 53        |
| <b>SUMÁRIO DO FUNDO .....</b>                                                                       | <b>55</b> |
| I. VISÃO GERAL.....                                                                                 | 55        |
| II. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELACIONADO AO FUNDO.....                                           | 55        |
| III. BREVE HISTÓRICO DO FUNDO .....                                                                 | 57        |
| <b>IDENTIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES INTEGRANTES DA OFERTA.....</b>                                    | <b>59</b> |
| <b>RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES.....</b>                                                          | <b>61</b> |
| I. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O COORDENADOR LÍDER .....                                | 61        |
| II. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E A GESTORA.....                                          | 61        |
| III. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O CUSTODIANTE.....                                     | 62        |
| IV. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O ESCRITURADOR.....                                     | 62        |
| V. RELACIONAMENTO ENTRE A GESTORA E O COORDENADOR LÍDER .....                                       | 62        |
| VI. RELACIONAMENTO ENTRE A GESTORA E O CUSTODIANTE .....                                            | 63        |
| VII. RELACIONAMENTO ENTRE A GESTORA E O ESCRITURADOR .....                                          | 63        |
| VIII. RELACIONAMENTO ENTRE O CUSTODIANTE E O COORDENADOR LÍDER.....                                 | 63        |
| IX. RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E O COORDENADOR LÍDER.....                                  | 64        |
| X. POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE .....                                                          | 64        |
| <b>IDENTIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS DO FUNDO .....</b>                        | <b>65</b> |
| I. ADMINISTRADORA.....                                                                              | 65        |
| II. GESTORA.....                                                                                    | 65        |
| III. COORDENADOR LÍDER .....                                                                        | 72        |
| <b>BREVE HISTÓRICO .....</b>                                                                        | <b>72</b> |
| <b>TAXAS, RESERVAS E DESPESAS .....</b>                                                             | <b>75</b> |
| I. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO .....                                                                      | 75        |
| II. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA .....                                                             | 75        |
| III. REMUNERAÇÃO DA GESTORA.....                                                                    | 75        |

|                                              |                                                                                             |            |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| IV.                                          | REMUNERAÇÃO DO ESCRITURADOR .....                                                           | 76         |
| V.                                           | TAXA DE INGRESSO 76 .....                                                                   |            |
| VI.                                          | TAXA DE PERFORMANCE.....                                                                    | 77         |
| VII.                                         | TAXA DE SAÍDA.....                                                                          | 77         |
| VIII.                                        | REMUNERAÇÃO DE COORDENAÇÃO E COLOCAÇÃO .....                                                | 77         |
| IX.                                          | RESERVAS DE CONTINGÊNCIA .....                                                              | 78         |
| <b>FATORES DE RISCO .....</b>                |                                                                                             | <b>79</b>  |
| I.                                           | RISCOS ASSOCIADOS AO BRASIL, A FATORES MACROECONÔMICOS E A EVENTOS<br>EXTRAORDINÁRIOS ..... | 79         |
| II.                                          | RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS .....                     | 87         |
| III.                                         | RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO .....                                                          | 89         |
| <b>DESCRIÇÃO DO FUNDO .....</b>              |                                                                                             | <b>101</b> |
| I.                                           | FORMA DE CONSTITUIÇÃO .....                                                                 | 101        |
| II.                                          | BASE LEGAL.....                                                                             | 101        |
| III.                                         | DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS .....                                            | 101        |
| IV.                                          | NOVAS EMISSÕES DE COTAS.....                                                                | 102        |
| V.                                           | REPRESENTANTE DOS COTISTAS .....                                                            | 104        |
| VI.                                          | ASSEMBLEIA GERAL.....                                                                       | 107        |
| VII.                                         | OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO .....                                         | 113        |
| VIII.                                        | ADMINISTRAÇÃO .....                                                                         | 117        |
| IX.                                          | INFORMAÇÕES PERIÓDICAS PRESTADAS PELA ADMINISTRADORA .....                                  | 120        |
| X.                                           | VEDAÇÕES APLICÁVEIS À ADMINISTRADORA .....                                                  | 123        |
| XI.                                          | GESTORA.....                                                                                | 124        |
| XII.                                         | OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA GESTORA.....                                              | 125        |
| XIII.                                        | SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA .....                                        | 127        |
| XIV.                                         | POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....                                                 | 129        |
| XV.                                          | DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO .....                                                          | 130        |
| XVI.                                         | DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS.....                                  | 131        |
| XVII.                                        | SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES .....                                                   | 133        |
| <b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>         |                                                                                             | <b>135</b> |
| <b>DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....</b>       |                                                                                             | <b>137</b> |
| <b>TRIBUTAÇÃO .....</b>                      |                                                                                             | <b>139</b> |
| I.                                           | TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO .....                                                         | 140        |
| II.                                          | TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO.....                                             | 140        |
| III.                                         | RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA.....                                                            | 143        |
| <b>ANEXOS .....</b>                          |                                                                                             | <b>145</b> |
| <b>ANEXO I - ESTUDO DE VIABILIDADE.....</b>  |                                                                                             | <b>147</b> |
| <b>ANEXO II - REGULAMENTO DO FUNDO .....</b> |                                                                                             | <b>149</b> |
| <b>ANEXO III - DECLARAÇÕES.....</b>          |                                                                                             | <b>151</b> |

## DEFINIÇÕES

No âmbito do presente Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão as definições abaixo descritas, sendo que as expressões definidas ao longo do Prospecto encontram-se abaixo consolidadas. Com relação ao presente Prospecto, deve-se adotar por referência, e de forma subsidiária, as demais definições constantes da Instrução CVM 472 e do Regulamento.

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Administradora ou BTG</b>        | é a <b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b> , sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23. |
| <b>ANBIMA</b>                       | é a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Anúncio de Encerramento</b>      | é o Anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, informando acerca do resultado final da Oferta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Anúncio de Início</b>            | é o Anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, informando acerca do início do Período de Colocação.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Assembleia Geral de Cotistas</b> | é a assembleia geral de Cotistas do Fundo, convocada na forma do artigo 17.2 do Regulamento, para deliberar sobre as matérias de sua competência, conforme descrito na Seção "Descrição do Fundo", item "Assembleia Geral", na página 107 deste Prospecto.                                                                                                                                                                                 |
| <b>Ativos</b>                       | significa os Ativos de Liquidez e os Ativos-Alvo, quando considerados em conjunto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ativos-Alvo</b>           | significa os CRIs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Ativos de Liquidez</b>    | significa quaisquer dos seguintes ativos, objeto de investimento das disponibilidades financeiras do Fundo, que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, conforme aplicável: <b>(i)</b> cotas de outros FII; <b>(ii)</b> letras hipotecárias emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; <b>(iii)</b> letras de crédito imobiliário emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; <b>(iv)</b> letras imobiliárias garantidas que possuam classificação de risco ( <i>rating</i> ), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; <b>(v)</b> cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", regulados pela Instrução CVM 555, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título; <b>(vi)</b> títulos de emissão do BACEN; <b>(vii)</b> certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário; e <b>(viii)</b> operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais. |
| <b>Auditor Independente</b>  | é a <b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.</b> , sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 370, 8º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.366.936/0001-25, empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Aviso ao Mercado</b>      | é o aviso ao mercado da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, informando ao mercado determinados termos e condições da Oferta, incluindo os relacionados ao recebimento de Pedidos de Reserva.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>B3</b>                    | é a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b> , sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>BACEN</b>                 | é o Banco Central do Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Boletim de Subscrição</b> | é o documento que formaliza a subscrição das Cotas pelo Investidor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Brasil</b>                | significa a República Federativa do Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Carta-Convite</b>                                                                       | significa a carta-convite enviada pelo Coordenador Líder aos Participantes Especiais a fim de formalizar suas respectivas adesões, conforme o caso, ao processo de distribuição das Cotas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>CMN</b>                                                                                 | é o Conselho Monetário Nacional.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>CNPJ/MF</b>                                                                             | é o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Código ANBIMA</b>                                                                       | é o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas – Fundos de Investimento, atualmente em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Código Civil</b>                                                                        | é a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>COFINS</b>                                                                              | é a contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Comunicado ao Mercado</b>                                                               | é o comunicado ao mercado a ser divulgado nos <i>websites</i> da Administradora do Fundo, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 indicados nas páginas 49 a 50 deste Prospecto para informar o fim do Período de Reserva, caso o Período de Reserva se encerre antes da data estimada de 22 de junho de 2018 (inclusive), conforme consta da definição de Período de Reserva.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Comunicado ao Mercado de Modificação e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta</b> | <p>significa o comunicado ao mercado divulgado em 6 de junho de 2018, nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, da CVM e da B3, para informar que foram realizadas alterações à seção “<i>Remuneração da Gestora</i>”, constante das páginas 75 e 76 deste Prospecto, de modo a incluir o regramento temporário aplicável à Taxa de Administração, tendo em vista que durante o Prazo da Rentabilidade Anual Tentativa, a Gestora, por sua mera liberalidade, não receberá parte ou integralmente a parcela da Taxa de Administração à qual faz jus, a título de Remuneração da Gestora, a fim de tentar proporcionar aos Cotistas a Rentabilidade Anual Tentativa, a ser calculada no fim de julho de 2019, sendo certo que os rendimentos referentes a este último mês serão pagos em agosto de 2019. É certo ainda que qualquer montante relativo a eventual renúncia da Gestora à sua parcela da Taxa de Administração, conforme acima previsto, será alocado para pagamento de distribuição aos Cotistas, de forma que os Cotistas recebam valor equivalente à Rentabilidade Anual Tentativa.</p> <p>Caso o valor da Remuneração da Gestora referente ao mês de julho de 2019 não seja suficiente para fazer com que a distribuição acumulada de</p> |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | <p>rendimentos no Prazo da Rentabilidade Anual Tentativa seja equivalente à Rentabilidade Anual Tentativa, a Gestora fará os ajustes nos meses posteriores na tentativa de proporcionar aos Cotistas distribuição acumulada de rendimentos no valor equivalente à Rentabilidade Anual Tentativa. A contribuição da Gestora em prol da Rentabilidade Anual Tentativa está limitada ao valor da Taxa de Administração destinada ao pagamento da Remuneração da Gestora no Prazo da Rentabilidade Anual Tentativa e, portanto, não há qualquer garantia por parte da Gestora de prover qualquer rendimento predeterminado aos Cotistas.</p> <p>Adicionalmente, referido comunicado ao mercado também informou o novo cronograma tentativo da Oferta, com o Período de Reserva se encerramento em 22 de junho de 2018 e o Procedimento de Alocação se encerrando em 25 de junho de 2018.</p> |
| <b>Contrato de Distribuição</b>              | significa o <i>"Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Primária de Cotas do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII, sob o Regime de Melhores Esforços"</i> , a ser celebrado entre o Fundo, a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, a Gestora e o Coordenador Líder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Coordenador Líder ou XP Investimentos</b> | é a <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Cotas</b>                                 | são as cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Cotas Adicionais</b>                      | significa, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas que poderá ser acrescida às Cotas inicialmente ofertadas (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) em quantidade superior em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 200.000 (duzentas mil) Cotas adicionais, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Início, sem a necessidade de novo pedido de registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação.                                                                                                                |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cotas do Lote Suplementar</b>  | significa, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas que poderá ser acrescida às Cotas inicialmente ofertadas (sem considerar as Cotas Adicionais) em quantidade superior em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas suplementares, nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, destinadas a atender a um excesso de demanda que eventualmente seja constatado no decorrer do Procedimento de Alocação, conforme opção outorgada pela Administradora ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição. As Cotas do Lote Suplementar, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação. |
| <b>Cotistas</b>                   | são os titulares de Cotas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>CPC</b>                        | é o Comitê de Pronunciamentos Contábeis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>CRI</b>                        | são os Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Crítérios de Elegibilidade</b> | são os critérios de elegibilidade a serem verificados pela Gestora e fiscalizados pela Administradora, no momento da aquisição, para cada operação de aquisição de Ativos-Alvo, conforme definidos na Seção "Descrição do Fundo", Item "Objetivo e Política de Investimentos do Fundo", nas páginas 113 a 117 deste Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>CSLL</b>                       | é a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Custodiante</b>                | é o <b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, devidamente autorizada a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>CVM</b>                        | é a Comissão de Valores Mobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Data de Liquidação</b>         | significa a data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, que será em até 5 (cinco) Dias Úteis após a ocorrência cumulativa dos seguintes eventos: (i) término do Período de Reserva; (ii) obtenção do registro da Oferta junto a CVM; e (iii) divulgação do Anúncio de Início.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DDA</b>                                   | DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Decreto 6.306</b>                         | significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Desenquadramento Passivo Involuntário</b> | significa as hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de ativo definidos na Seção "Descrição do Fundo", Item "Objetivo e Política de Investimentos do Fundo", nas páginas 113 a 117 deste Prospecto, na Instrução CVM 555 e na Instrução CVM 472 ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade da Administradora e da Gestora, que causem alterações imprevisíveis e significativas no Patrimônio Líquido ou nas condições gerais do mercado de capitais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Dia Útil</b>                              | significa qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Distribuição Parcial</b>                  | <p>será admitida a distribuição parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.</p> <p>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. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.</p> <p>Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400 e observado o procedimento operacional da B3, os Investidores, podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem <b>(a)</b> receber a totalidade das Cotas por eles subscritas, <b>(b)</b> receber a quantidade proporcional de Cotas entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas ofertadas, observado o Investimento Mínimo por Investidor, ou <b>(c)</b> cancelar o investimento e não permanecer na Oferta.</p> |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Emissões Autorizadas</b>  | significam novas emissões de Cotas, realizadas até perfazer o montante total adicional de, no máximo, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), obedecidos os critérios dispostos na página 102 deste Prospecto e no Capítulo Oito do Regulamento.                                                                                                                                       |
| <b>Escriturador</b>          | é a <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração de Cotas. |
| <b>Estudo de Viabilidade</b> | Estudo de Viabilidade do Fundo, que será elaborado pela Gestora, nos termos do Anexo I, na página 147 deste Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>FII</b>                   | significa os fundos de investimento imobiliários constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação no setor imobiliário, regidos nos termos da Instrução CVM 472.                                                                                          |
| <b>Fundo</b>                 | significa o <b>VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII</b> , inscrito no CNPJ/MF sob nº 29.852.732/0001-91, administrado e gerido pela Administradora, constituído sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, regido pelo Regulamento, pela Lei 8.668, pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.               |
| <b>Gestora ou Valora</b>     | é a <b>VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.</b> , sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 448, conjunto 1.301, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.559.989/0001-17, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9.620, de 28 de novembro de 2007.                |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>IFIX</b>                                 | significa o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>IGP-M</b>                                | significa o Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Instituições Financeiras Autorizadas</b> | são as 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo pelo Fundo.                                                                                                                                                                               |
| <b>Instituições Participantes da Oferta</b> | significa o Coordenador Líder e os Participantes Especiais, considerados em conjunto.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Instrução CVM 400</b>                    | significa a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Instrução CVM 472</b>                    | significa a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Instrução CVM 516</b>                    | significa a Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Instrução CVM 555</b>                    | significa a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Instrução CVM 560</b>                    | significa a Instrução CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Investidores</b>                         | significa os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, considerados em conjunto.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Investidores Não Institucionais</b>      | significa os Investidores pessoas físicas e jurídicas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, observado o Investimento Mínimo por Investidor. |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Investidores Institucionais</b>        | significa os fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, conforme o caso, observado o Investimento Mínimo por Investidor. |
| <b>Investimento Mínimo por Investidor</b> | é o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), equivalente a 30 (trinta) Cotas, a ser observado pelos Investidores Não Institucionais e pelos Investidores Institucionais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>IOF/Câmbio</b>                         | significa o imposto sobre operações financeiras de câmbio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>IOF/Títulos</b>                        | significa o imposto sobre operações relativas a títulos ou valores mobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>IPCA</b>                               | significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>IR</b>                                 | significa o Imposto de Renda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>IRPJ</b>                               | significa o Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>IRRF</b>                               | significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>LCI</b>                                | são as letras de crédito imobiliário, títulos de crédito nominativo emitido por bancos comerciais, bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário e por demais espécies de instituições expressamente autorizadas pelo BACEN, nos termos do art. 12 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Lei 8.668</b>                          | significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Lei 9.779</b>                          | significa a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lei 11.033</b>                    | significa a Lei nº 11.033, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Lei das Sociedades por Ações</b>  | significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>LH</b>                            | são as letras hipotecárias, títulos de crédito emitido por instituições financeiras autorizadas a conceder créditos hipotecários, nos termos da Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Limite de Concentração</b>        | é o limite de concentração a ser verificado pela Gestora e fiscalizado pela Administradora, em relação à manutenção de Ativos, conforme definido na Seção "Descrição do Fundo", Item "Objetivo e Política de Investimentos do Fundo", nas páginas 113 a 117 deste Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Medida Provisória nº 2.158-35</b> | significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Montante Inicial da Oferta</b>    | significa o volume de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, observado o Montante Mínimo da Oferta, podendo este ser aumentado em decorrência das Cotas do Lote Suplementar e/ou das Cotas Adicionais.                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Montante Mínimo da Oferta</b>     | significa o montante de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Oferta</b>                        | significa a oferta pública de distribuição primária de Cotas do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Oferta Não Institucional</b>      | significa a parcela da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais interessados em subscrever as Cotas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, os quais deverão preencher e apresentar a uma Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva. No mínimo 500.000 (quinhentas mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais que eventualmente vierem a ser emitidas. |
| <b>Oferta Institucional</b>    | significa a oferta das Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional, após o atendimento dos Pedidos de Reserva, destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores mínimos ou máximos de investimento.  |
| <b>OPAC</b>                    | significa uma oferta pública voluntária de aquisição de cotas de FII, na forma do Ofício Circular 050/2016-DP, de 31 de maio de 2016, da B3.                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Participantes Especiais</b> | são as corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à B3, que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, que celebrem Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição assinado pelos Participantes Especiais, conforme previsto no Contrato de Distribuição.                            |
| <b>Patrimônio Líquido</b>      | é o patrimônio líquido do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Pedido de Reserva</b>       | significa o formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a reserva de Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, firmado por Investidores Não Institucionais, durante o Período de Reserva.                                                                                                                    |
| <b>Período de Colocação</b>    | significa o período de 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.                                                                                                                                                                                                       |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Período de Reserva</b> | significa o período compreendido entre 21 de maio de 2018 e a data estimada de 22 de junho de 2018, inclusive, no qual os Investidores Não Institucionais interessados poderão celebrar Pedidos de Reserva para participar da Oferta. O Período de Reserva poderá ser encerrado antecipadamente desde que observado o período mínimo de 10 (dez) Dias Úteis para o recebimento dos Pedidos de Reserva, ocasionando, conforme aplicável, a antecipação dos demais eventos no cronograma da Oferta, caso o volume dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento no âmbito da Oferta Institucional perfaça o montante equivalente à somatória <b>(a)</b> do Montante Inicial da Oferta; e <b>(b)</b> do montante correspondente às Cotas Adicionais e às Cotas do Lote Suplementar. Na hipótese de haver encerramento antecipado do Período de Reserva, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. |
| <b>Pessoas Ligadas</b>    | são consideradas pessoas ligadas, conforme definidas no artigo 34, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472 e no artigo 12.4.1.1. do Regulamento, quais sejam: (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora ou do consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.                                                                                                                                                                 |
| <b>Pessoas Vinculadas</b> | são consideradas pessoas vinculadas, os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: <b>(i)</b> controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; <b>(ii)</b> controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; <b>(iii)</b> empregados, operadores e demais                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               | <p>prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; <b>(iv)</b> agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; <b>(v)</b> 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; <b>(vi)</b> sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; <b>(vii)</b> sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; <b>(viii)</b> cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e <b>(ix)</b> clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas no itens (ii) a (vi) acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.</p> |
| <b>PIS</b>                                    | significa a Contribuição para o Programa de Integração Social.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Política de Investimentos</b>              | significa a política de investimentos do Fundo, conforme descrita no Capítulo Quatro do Regulamento e na página 113 deste Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Prazo da Rentabilidade Anual Tentativa</b> | significa o período compreendido entre a entrada em funcionamento do Fundo até julho de 2019.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Primeira Emissão</b>                       | significa a primeira emissão de cotas do Fundo, objeto da presente Oferta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Procedimento de Alocação</b>               | significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, que será organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para definição: <b>(a)</b> da alocação das Cotas juntos aos Investidores Não Institucionais, conforme o disposto no item "Oferta Não Institucional" da Seção "Termos e Condições da Oferta" na página 36 e seguintes deste Prospecto, e da alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, conforme o disposto no item "Oferta Institucional" da Seção "Termos e Condições da Oferta" na página 41 e seguintes deste Prospecto;                                                                                                                                                             |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                             | <p>e <b>(b)</b> da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso, a critério do Coordenador Líder em conjunto com a Administradora e a Gestora. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), 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 as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), ou caso haja encerramento antecipado do Período de Reserva, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. <b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 98 DESTE PROSPECTO.</b></p> |
| <b>Prospecto</b>            | significa o Prospecto Preliminar e/ou Prospecto Definitivo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Prospecto Definitivo</b> | significa o prospecto definitivo da Oferta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Prospecto Preliminar</b> | significa este prospecto preliminar da Oferta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Público-Alvo</b>         | a Oferta tem como público-alvo os Investidores, respeitadas eventuais vedações ao investimento, pelos Investidores, em FIIs previstas na regulamentação em vigor aplicável.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Regulamento</b>          | é o instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, datado de 2 de março de 2018, e registrado em 2 de março de 2018, sob o nº 1904457 perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, constante do Anexo II ao presente Prospecto, conforme alterado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Remuneração da Administradora</b> | é a remuneração a ser recebida pela Administradora, conforme detalhada na Seção "Taxas, Reservas e Despesas" na página 75 deste Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Remuneração da Gestora</b>        | é a remuneração a ser recebida pela Gestora, conforme detalhada na Seção "Taxas, Reservas e Despesas" na página 75 deste Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Remuneração do Escriturador</b>   | é a remuneração a ser recebida pelo Escriturador, conforme detalhada na Seção "Taxas, Reservas e Despesas" na página 75 deste Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Rentabilidade Anual Tentativa</b> | significa a variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressa 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 ( <a href="http://www.cetip.com.br">http://www.cetip.com.br</a> ), acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. |
| <b>Representantes dos Cotistas</b>   | são os representantes dos Cotistas eleitos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Capítulo Dezoito do Regulamento ou da página 107 deste Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Reserva de Contingência</b>       | significa o valor correspondente a 1% (um por cento) do total de Ativos, destinado a arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, conforme elencadas no artigo 10.1.5 do Regulamento. Para sua constituição ou reposição será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.                                                                                                                                     |
| <b>Resolução CMN 4.373</b>           | Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>SELIC</b>                         | Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Taxa de Administração</b>         | significa a taxa cobrada pelos serviços de administração do Fundo, composta de até 1,06% (um inteiro e seis centésimos por cento) ao ano, calculada sobre <b>(i)</b> o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o IFIX; ou <b>(ii)</b> o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, nos demais casos, composta pelo somatório da Remuneração da Administradora, da Remuneração da Gestora e da Remuneração do Escriturador.                          |
| <b>Taxa de Performance</b>                         | significa a taxa de performance devida à Gestora, correspondente a 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das Cotas que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ( <a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a> ), já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a Taxa de Administração. |
| <b>Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição</b> | significa o termo de adesão ao Contrato de Distribuição que venha a ser celebrado entre o Fundo, a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, a Gestora, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais, representados pela B3, conforme o caso.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Termo de Adesão ao Regulamento</b>              | significa o termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram que receberam exemplar deste Prospecto e do Regulamento, que tomaram ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimentos, da composição da carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Performance, dos riscos associados ao investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no Patrimônio Líquido e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo Investidor.                                       |
| <b>Valor da Cota da Primeira Emissão</b>           | significa o valor unitário de emissão das Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa de todos os itens do Regulamento e deste Prospecto, inclusive seus Anexos, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 79 a 99 deste Prospecto.

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Emissor</b>                                                  | Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Forma de Constituição do Fundo</b>                           | O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.                                                                                                                                                |
| <b>Política de Investimentos</b>                                | O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: <b>(a)</b> CRIs, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos; e <b>(b)</b> Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos. |
| <b>Critérios de Elegibilidade</b>                               | são os critérios de elegibilidade a serem verificados pela Gestora e fiscalizados pela Administradora, no momento da aquisição, para cada operação de aquisição de Ativos-Alvo, conforme definidos na Seção "Descrição do Fundo", Item "Objetivo e Política de Investimentos do Fundo", nas páginas 113 a 117 deste Prospecto.                                                                                                                      |
| <b>Limite de Concentração</b>                                   | é o limite de concentração a ser verificado pela Gestora e fiscalizado pela Administradora em relação à manutenção de Ativos, conforme definido na Seção "Descrição do Fundo", Item "Objetivo e Política de Investimentos do Fundo", nas páginas 113 a 117 deste Prospecto.                                                                                                                                                                         |
| <b>Distribuição de Rendimentos e Amortização Extraordinária</b> | O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado                                                                                                                                                                                                |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      | <p>auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos-Alvo, Ativos de Liquidez ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Remuneração da Administradora</b> | <p>Pelos serviços de administração, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, a Administradora receberá uma remuneração cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, equivalente ao valor mensal de 0,20% (vinte centésimos por cento) calculado sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o IFIX; ou (ii) o valor contábil do Patrimônio Líquido, fixos à razão de 1/12 (um doze avos), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), no 1º (primeiro) ano de funcionamento do Fundo, contado da data de início do seu funcionamento, e de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) a partir do 2º (segundo) ano de funcionamento do Fundo, contado da data de início do seu funcionamento, atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, a ser deduzida da Taxa de Administração.</p> |
| <b>Remuneração da Gestora</b>        | <p>Pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, a Gestora receberá uma remuneração cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>subsequente, equivalente ao valor mensal de 0,80% (oitenta centésimos por cento) calculado sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o IFIX; ou (ii) o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, fixos à razão de 1/12 (um doze avos), a ser deduzida da Taxa de Administração e paga diretamente à Gestora.</p> <p>Durante o Prazo da Rentabilidade Anual Tentativa, a Gestora, por sua mera liberalidade, não receberá parte ou integralmente a parcela da Taxa de Administração à qual faz jus, a título de Remuneração da Gestora, a fim de tentar proporcionar ao Cotista uma distribuição acumulada de rendimentos referente ao Prazo da Rentabilidade Anual Tentativa equivalente à Rentabilidade Anual Tentativa, a ser calculada no fim de julho de 2019, sendo certo que os rendimentos referentes a este último mês serão pagos em agosto de 2019. É certo ainda que qualquer montante relativo a eventual renúncia da Gestora à sua parcela da Taxa de Administração, conforme acima previsto, será alocado para pagamento de distribuição aos Cotistas, de forma que os Cotistas recebam valor equivalente à Rentabilidade Anual Tentativa.</p> <p>Caso o valor da Remuneração da Gestora referente ao mês de julho de 2019 não seja suficiente para fazer com que a distribuição acumulada de rendimentos no Prazo da Rentabilidade Anual Tentativa seja equivalente à Rentabilidade Anual Tentativa, a Gestora fará os ajustes nos meses posteriores na tentativa de proporcionar aos Cotistas distribuição acumulada de rendimentos no valor equivalente à Rentabilidade Anual Tentativa.</p> <p>A contribuição da Gestora em prol da Rentabilidade Anual Tentativa está limitada ao valor da Taxa de Administração destinada ao pagamento da</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | <p>Remuneração da Gestora no Prazo da Rentabilidade Anual Tentativa e, portanto, não há qualquer garantia por parte da Gestora de prover qualquer rendimento predeterminado aos Cotistas.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>Remuneração do Escriturador</b></p>  | <p>Pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, o Escriturador receberá uma remuneração cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, equivalente a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por cotista, com piso de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, limitada a 0,06% (seis centésimos por cento) calculado sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o IFIX; ou (ii) o valor contábil do Patrimônio Líquido, fixos à razão de 1/12 (um doze avos).</p>        |
| <p><b>Assembleia Geral de Cotistas</b></p> | <p>A Assembleia Geral de Cotistas tem competência privativa para deliberar sobre as matérias descritas no Capítulo Dezessete do Regulamento e na página 107 deste Prospecto. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Capítulo Dezessete do Regulamento do Fundo e na página 107 deste Prospecto.</p> <p>Todas as decisões em Assembleia Geral 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 artigo 17.5.1 do Regulamento.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.</p> <p>Dependem da aprovação por maioria simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, <b>(a)</b> no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou <b>(b)</b> no mínimo metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, as deliberações indicadas abaixo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) alteração do Regulamento;</li> <li>(ii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de sua substituta;</li> <li>(iii) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;</li> <li>(iv) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Capítulo Vinte e Um do Regulamento;</li> <li>(v) apreciação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, caso aplicável;</li> <li>(vi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e</li> <li>(vii) alteração da Taxa de Administração (seja de sua parcela devida à Administradora ou à Gestora).</li> </ul> <p>É facultado a qualquer Cotista que, isolada ou conjuntamente, detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, respeitados os requisitos dispostos no Capítulo Dezessete do Regulamento.</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                          | <p>A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Capítulo Dezessete do Regulamento do Fundo e na página 107 deste Prospecto.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas</b></p> | <p>As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo nominativas e escriturais, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pela Administradora em nome dos respectivos titulares.</p> <p>As Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) um voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, não é permitido o resgate de Cotas pelo Cotista.</p> <p>As Cotas do Fundo serão registradas para negociação em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.</p> <p>O titular das Cotas do Fundo não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que adquirir.</p> |
| <p><b>Emissões Autorizadas</b></p>                       | <p>Na medida em que a Gestora identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo, a Administradora poderá, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472, aprovar novas emissões de Cotas até o montante total adicional de, no máximo, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em uma ou mais séries, a critério da Administradora.</p> <p>A Administradora somente poderá implementar uma Emissão Autorizada caso sejam observados os requisitos dispostos no Capítulo Oito do Regulamento e nas páginas 102 e 104 deste Prospecto.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dissolução e Liquidação do Fundo</b>           | <p>Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora e/ou da Gestora ao exercício de suas respectivas funções e caso a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição habilitada para substituí-las, nos termos estabelecidos no Capítulo Vinte e Um do Regulamento; a Administradora convocará, imediatamente, Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a eventual liquidação antecipada do Fundo.</p> <p>Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada pela Administradora, e o Fundo liquidado.</p> <p>No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.</p> <p>Em caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação, os próprios Ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles.</p> <p>Para maiores detalhes a respeito dos procedimentos acima, favor referir-se à Seção "Descrição do Fundo", Item "Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas", nas páginas 131 a 132 deste Prospecto.</p> |
| <b>Destinação dos Recursos</b>                    | <p>Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos, conforme detalhamento feito na Seção "Destinação dos Recursos", na página 135 deste Prospecto, observada a Política de Investimentos do Fundo.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Montante Inicial da Oferta</b>                 | <p>R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Quantidade Inicial de Cotas da Oferta</b>      | <p>1.000.000 (um milhão) de Cotas.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Valor Inicial Unitário ou Preço de Emissão</b> | <p>R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Regime de Distribuição das Cotas</b>                           | As Cotas serão distribuídas publicamente pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400, sob o regime de melhores esforços de colocação.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Período de Colocação</b>                                       | O período de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Ambiente em que será realizada a Oferta das Cotas do Fundo</b> | A distribuição pública das Cotas no mercado primário, sob regime de melhores esforços de colocação, no DDA, administrado e operacionalizado pela B3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Investimento Mínimo por Investidor</b>                         | Todo e qualquer Investidor deverá adquirir, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 30 (trinta) Cotas, que totalizem o investimento mínimo de R\$ 3.000,00 (três mil reais).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Valor Máximo de Aplicação</b>                                  | Não há.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Subscrição e Integralização das Cotas</b>                      | <p>No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas deverão realizar a subscrição das Cotas perante as Instituições Participantes da Oferta, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento após a divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que a integralização das Cotas será realizada na Data de Liquidação. A integralização deve ocorrer até as 15 horas da Data de Liquidação.</p> <p>Na Data de Liquidação, as Cotas serão integralizadas pelo Valor da Cota da Primeira Emissão.</p> |
| <b>Distribuição Parcial</b>                                       | <p>Será admitida a distribuição parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.</p> <p>Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400 e observado o procedimento operacional da B3, os Investidores, podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem <b>(a)</b> receber a totalidade das Cotas por eles subscritas, <b>(b)</b> receber a quantidade proporcional de Cotas entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas</p>                                                        |

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                        | <p>ofertadas, observado o Investimento Mínimo por Investidor ou <b>(c)</b> cancelar o investimento e não permanecer na Oferta.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>Local de Admissão e Negociação das Cotas</b></p> | <p>As Cotas ofertadas serão registradas para: <b>(i)</b> distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do "Sistema DDA – Sistema de Distribuição de Ativos"; e <b>(ii)</b> negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.</p> <p>As Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.</p> <p>As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.</p>                                                              |
| <p><b>Público-Alvo da Oferta</b></p>                   | <p>A Oferta tem como público-alvo os Investidores, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FIIs previstas na regulamentação em vigor aplicável.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Oferta Não Institucional</b></p>                 | <p>Parte da Oferta destinada a Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, equivalente a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, destinada prioritariamente à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais que eventualmente vierem a ser emitidas. No caso de atendimento parcial, será observado o critério de alocação descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta", Item "Oferta Não Institucional", na página 36 deste Prospecto.</p> |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oferta Institucional</b>        | Parte da Oferta destinada aos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, cujo montante é o remanescente após o atendimento dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Inadequação de Investimento</b> | <p>O investimento em Cotas da Primeira Emissão não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os FIIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os FIIs têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 79 a 99 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.</p> <p><b>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.</b></p>         |
| <b>Período de Reserva</b>          | O período compreendido entre 21 de maio de 2018 e a data estimada de 22 de junho de 2018, inclusive, no qual os Investidores Não Institucionais interessados poderão celebrar Pedidos de Reserva para participar da Oferta. O Período de Reserva poderá ser encerrado antecipadamente desde que observado o período mínimo de 10 (dez) Dias Úteis para o recebimento dos Pedidos de Reserva, ocasionando, conforme aplicável, a antecipação dos demais eventos no cronograma da Oferta, caso o volume dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento no âmbito da Oferta Institucional perfaça o montante equivalente à somatória <b>(a)</b> do Montante Inicial da Oferta e; <b>(b)</b> do montante correspondente às Cotas Adicionais e às Cotas do Lote Suplementar. Na hipótese de haver encerramento antecipado do Período de Reserva, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Procedimento de Alocação</b></p> | <p>significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, que será organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para definição: <b>(a)</b> da alocação das Cotas juntos aos Investidores Não Institucionais, conforme o disposto no item "Oferta Não Institucional" da Seção "Termos e Condições da Oferta" na página 36 e seguintes deste Prospecto, e da alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, conforme o disposto no item "Oferta Institucional" da Seção "Termos e Condições da Oferta" na página 41 e seguintes deste Prospecto; e <b>(b)</b> da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso, a critério do Coordenador Líder em conjunto com a Administradora e a Gestora. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), 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 as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), ou caso haja encerramento antecipado do Período de Reserva, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. <b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 98 DESTE PROSPECTO.</b></p> |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                        |                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Informações Adicionais</b>                                          | Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto à Administradora, às Instituições Participantes da Oferta e/ou à B3 e/ou à CVM. |
| <b>Administradora</b>                                                  | é o BTG.                                                                                                                                                                             |
| <b>Gestora</b>                                                         | é a Valora.                                                                                                                                                                          |
| <b>Escriturador</b>                                                    | é a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.                                                                                                               |
| <b>Custodiante</b>                                                     | é o Banco BTG Pactual S.A.                                                                                                                                                           |
| <b>Assessores Legais do Coordenador Líder</b>                          | é o Pinheiro Neto Advogados.                                                                                                                                                         |
| <b>Assessores Legais da Gestora</b>                                    | é o Madrona Advogados.                                                                                                                                                               |
| <b>Meio de Comunicação das informações relativas à presente Oferta</b> | Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores indicadas no artigo 54-A da Instrução da CVM 400.      |

## TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

### I. A OFERTA

A Oferta consistirá na distribuição pública primária de até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, totalizando um montante de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), sob o regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, nos termos da Instrução CVM 400 e demais normativos aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta, observado o Montante Mínimo da Oferta.

Nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, será admitida a Distribuição Parcial no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, no valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) e, 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. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

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

### II. AUTORIZAÇÕES

A Primeira Emissão, a Oferta e o Regulamento do Fundo foram autorizados pela Administradora por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", formalizado em 2 de março de 2018, devidamente registrado, em 2 de março de 2018, sob o nº 1904457, perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O Regulamento foi posteriormente alterado pelo **(i)** "*Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", datado de 15 de março de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o

nº 1904924 em 15 de março de 2018; **(ii)** "*Instrumento Particular de 2ª (Segunda) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", datado de 8 de maio de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1906701 em 8 de maio de 2018; **(iii)** "*Instrumento Particular de 3ª (Terceira) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", datado de 9 de maio de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1906782 em 9 de maio de 2018; e **(iv)** "*Instrumento Particular de 4ª (Quarta) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", datado de 10 de maio de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1906881 em 10 de maio de 2018.

### III. PÚBLICO-ALVO

As Instituições Participantes da Oferta efetuarão a colocação das Cotas para, respectivamente **(i)** Investidores Não Institucionais, em conformidade com os procedimentos previstos para a Oferta Não Institucional, observado o Investimento Mínimo por Investidor descrito abaixo; e **(ii)** Investidores Institucionais, no âmbito da Oferta Institucional, observado o Investimento Mínimo por Investidor descrito abaixo, respeitadas, em ambos os casos, eventuais vedações ao investimento, pelos Investidores, em FIIs previstas na regulamentação em vigor aplicável.

### IV. PROCEDIMENTO DA OFERTA

Após a divulgação do Aviso ao Mercado, a disponibilização deste Prospecto, o encerramento do Período de Reserva, a concessão do registro da Oferta pela CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição pública das Cotas, por meio: **(i)** da Oferta Não Institucional, destinada aos Investidores Não Institucionais; e **(ii)** da Oferta Institucional, destinada aos Investidores Institucionais.

### V. OFERTA NÃO INSTITUCIONAL

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

No mínimo, 500.000 (quinhentas mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais que eventualmente vierem a ser emitidas.

Os Pedidos de Reserva serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nos subitens “(ii)”, “(v)” e “(vi)” abaixo, e observarão as condições do próprio Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

(i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

(ii) no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição **(a)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(b)** de proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Adicionalmente, os Investidores Não Institucionais que optarem pelo cumprimento da condição constante no subitem “b” anterior deverão indicar o desejo de adquirir: **(x)** as Cotas indicadas no respectivo Pedido de Reserva; ou **(y)** a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para os Investidores Não Institucionais que deixarem de optar, presumir-se-á o interesse em optarem pela hipótese prevista no subitem “(b)(x)” acima;

(iii) inicialmente as Cotas serão alocadas entre os Investidores Não Institucionais que tenham realizado Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, limitado ao valor individual do Pedido de Reserva de cada Investidor Não Institucional;

(iv) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva não exceda a quantidade de Cotas destinada aos Investidores Não Institucionais durante o Período de Reserva, não haverá alocação por ordem de chegada, sendo que todos os Investidores Não Institucionais que participarem da Oferta serão integralmente atendidos em seus pedidos;

(v) no entanto, caso a Oferta tenha excesso de demanda, além da exclusão dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, na hipótese prevista na alínea “(vi)” abaixo, será observada a ordem de chegada na Oferta para que sejam atendidos os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, conforme o seguinte procedimento:

- a) a alocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais será realizada de acordo com a ordem cronológica de chegada à B3 dos Pedidos de Reserva das Cotas objeto da Oferta, enviadas por cada Instituição Participante da Oferta que houver colocado Cotas junto aos Investidores Não Institucionais;
- b) as Instituições Participantes da Oferta informarão à B3 o valor expresso em reais objeto de cada Pedido de Reserva, sendo certo que os valores a serem informados deverão necessariamente representar um número inteiro de Cotas, sendo vedada a aquisição de Cotas fracionárias;
- c) a ordem cronológica de chegada dos Pedidos de Reserva feitos pelos Investidores Não Institucionais será verificada no momento em que for processada com sucesso pelo sistema DDA administrado pela B3 para liquidação da Oferta, sendo que a B3 não considerará para este fim qualquer evento de manifestação de investimento anterior por parte do Investidor Não Institucional, tampouco o momento em que o potencial Investidor Não Institucional efetuar a ordem de investimento junto à Instituição Participante da Oferta com a qual houver celebrado o Pedido de Reserva;
- d) em caso de Pedidos de Reserva enviados pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA da B3, por meio de arquivo eletrônico, todos os Pedidos de Reserva contidos em um mesmo arquivo serão considerados com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que os Pedidos de Reserva encaminhados no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidos;
- e) no caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, cada Pedido de Reserva será considerado independente do(s) outro(s), sendo considerado o primeiro Pedido de Reserva aquele que primeiro for processado com sucesso pelo sistema DDA da B3;

- f) os Pedidos de Reserva cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica descrita nos itens anteriores;
- g) o processo de alocação dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais por ordem cronológica de chegada poderá acarretar **(1)** alocação parcial do Pedido de Reserva pelo Investidor Não Institucional, hipótese em que o Pedido de Reserva do Investidor Não Institucional poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor e, portanto, o último Investidor Não Institucional poderá ter o seu Pedido de Reserva atendido parcialmente, ou **(2)** nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Pedido de Reserva for recebido e processado pela B3, conforme o caso; e
- h) as Instituições Participantes da Oferta organizarão a colocação das Cotas perante quaisquer Investidores Não Institucionais interessados, por ordem de chegada, sendo que, no caso de colocação da totalidade das Cotas ofertadas, o último Investidor Não Institucional na ordem de chegada da distribuição subscreverá as Cotas no limite do Montante Inicial da Oferta que for atribuído aos Investidores Não Institucionais pelo Coordenador Líder, acrescido das Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais, se for o caso e, portanto, referido Investidor Não Institucional poderá ter o seu Pedido de Reserva parcialmente atendido;
- i) durante o Período de Reserva, a B3 deverá comunicar ao Coordenador Líder, diariamente, o montante total dos Pedidos de Reserva que foram celebrados no respectivo dia. O Coordenador Líder verificará, diariamente, após o recebimento de cada uma das referidas comunicações, se o montante total dos Pedidos de Reserva recebidos consolidados com as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas recebidas no Procedimento de Alocação é equivalente a um montante igual ou superior ao Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais, se for o caso. O Período de Reserva poderá ser encerrado antecipadamente desde que observado período mínimo de 10 (dez) Dias Úteis para o recebimento dos Pedidos de Reserva, ocasionando, conforme aplicável, a antecipação dos demais eventos no cronograma da Oferta, caso o volume dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento no âmbito da Oferta Institucional perfaça o montante equivalente à somatória **(a)** do Montante Inicial da Oferta; e **(b)** do montante correspondente às Cotas Adicionais e às

Cotas do Lote Suplementar, por meio de **(1)** comunicação à B3 e às demais Instituições Participantes da Oferta, as quais não poderão mais receber quaisquer Pedidos de Reserva após o recebimento da referida comunicação enviada pelo Coordenador Líder, e **(2)** divulgação do Comunicado ao Mercado;

(vi) nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas (sem considerar as Cotas do Lotes Suplementar e as Cotas Adicionais), ou caso haja encerramento antecipado do Período de Reserva, os Pedidos de Reserva realizados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. Tais Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretratáveis. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO;**

(vii) a quantidade de Cotas adquiridas, o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais e a Data de Liquidação serão informados a cada Investidor Não Institucional no Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea “(viii)” abaixo, limitado ao valor do Pedido de Reserva;

(viii) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea “(iii)” acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 15:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Coordenador Líder não garantirá a liquidação por parte do Investidor Não Institucional e o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado; e

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

## VI. OFERTA INSTITUCIONAL

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

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento às Instituições Participantes da Oferta, até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita;

(ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia das intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição **(a)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(b)** de proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Adicionalmente, os Investidores Institucionais que optaram pelo cumprimento da condição constante no subitem “b” anterior deverão indicar o desejo de adquirir: **(x)** o montante de Cotas indicadas por meio do envio de suas respectivas intenções de investimento; ou **(y)** a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para os Investidores Institucionais que deixarem de optar, presumir-se-á o interesse em optar pela hipótese prevista no subitem “(b)(x)” acima;

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

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

(v) caso seja verificado excesso de demanda de Investidores Institucionais pelas Cotas em quantidade superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400; e

(vi) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o preço de subscrição. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 15:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, o Coordenador Líder não garantirá a liquidação por parte do Investidor Institucional e a intenção de investimento será automaticamente cancelada.

#### *VII. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL*

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

Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas, 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. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

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

**VIII. VALOR MÍNIMO DE APLICAÇÃO EM COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO**

Cada Investidor Não Institucional e/ou Investidor Institucional deverá adquirir no âmbito da Oferta a quantidade mínima de 30 (trinta) Cotas, que totalizem o investimento mínimo de R\$ 3.000,00 (três mil reais). Não há valor máximo para aplicação em Cotas.

**IX. PRAZO DE COLOCAÇÃO**

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

**X. INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS E PROCEDIMENTO DE LIQUIDAÇÃO DA OFERTA**

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

A integralização de todas as Cotas ocorrerá até as 15 horas da Data de Liquidação.

As Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação e caso o Montante Mínimo da Oferta não seja subscrito e integralizado até o fim do Período de Colocação, a Oferta será cancelada pelo Coordenador Líder.

Após a data de publicação do Anúncio de Encerramento de distribuição das Cotas, as mesmas poderão ser negociadas no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela B3, após liberação conferida por tal entidade. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

## XI. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

O INVESTIMENTO EM COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FIIS ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FIIS TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 79 A 99 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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

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

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

Além disso, caso **(i)** seja verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor Não Institucional, ou as suas decisões de investimento, nos termos do artigo 45, parágrafo 4º, da Instrução CVM 400; **(ii)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou **(iii)** a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, poderão os Investidores desistir dos respectivos Pedidos de Reserva, sem quaisquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta que tenha recebido seus respectivos Pedidos de Reserva (por meio de mensagem eletrônica, fac-símile ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta) **(a)** até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso da alínea (i) acima; ou **(b)** o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que o Investidor for comunicado diretamente pela Instituição Participante da Oferta sobre a suspensão ou a modificação da Oferta, nos casos dos itens (ii) e (iii) acima.

Adicionalmente, a Oferta poderá ser modificada a qualquer tempo, com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores, ou modificada para renunciar a qualquer condição que tenha sido estabelecida no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400.

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

A revogação, suspensão ou qualquer modificação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, inclusive por meio de anúncio de retificação a ser divulgado pelo Coordenador Líder nos mesmos veículos utilizados para a divulgação da Oferta.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Cada Instituição Participante da Oferta deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, serão restituídos integralmente aos Investidores aceitantes todos os valores dados em contrapartida às Cotas ofertadas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sendo certo que a referida restituição deverá ocorrer nas mesmas condições, proporção, prazo e forma de pagamento realizados pelo respectivo Investidor.

### **XIII. COMUNICADO AO MERCADO DE MODIFICAÇÃO E ABERTURA DE PRAZO PARA DESISTÊNCIA DA OFERTA**

Em razão das alterações descritas no Comunicado ao Mercado de Modificação e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta, datado de 6 de junho de 2018, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, poderão os Investidores desistir dos respectivos Pedidos de Reserva, sem quaisquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta que tenha recebido seus respectivos Pedidos de Reserva (por meio de mensagem eletrônica, fac-símile ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta) até às 18h00 (dezoito horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta, na qual o Investidor será comunicado diretamente pela Instituição Participante da Oferta sobre a modificação da Oferta.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 18h00 (dezoito horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta, na qual as Instituições Participantes da Oferta deverão encaminhar, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta objeto do Comunicado ao Mercado de Modificação e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

#### *XIV. SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA*

A CVM **(i)** poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se estiver processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro que tiver concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após concedido o respectivo registro; ou **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400.

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

O Fundo deverá informar aos Investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses Investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM 400, todos os Investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os Investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, acrescido dos rendimentos auferidos no período e deduzidos dos encargos e tributos devidos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

#### *XV. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO*

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

#### *XVI. FORMADOR DE MERCADO*

O Fundo não possui, na data da emissão das Cotas da Primeira Emissão, prestador de serviços de formação de mercado. Não obstante, o Fundo poderá contratar prestador de serviços de formação de mercado caso a Gestora e a Administradora entendam que tal contratação é necessária.

É vedado à Administradora, à Gestora e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Cotas, e dependerá de prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas a contratação de partes relacionadas à Administradora, à Gestora e ao consultor especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

#### *XVII. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO*

Por meio do Contrato de Distribuição, a ser firmado entre o Coordenador Líder e a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, a Administradora contratará o Coordenador Líder para realizar a distribuição das Cotas. O Contrato de Distribuição estará disponível na sede da Administradora a partir da divulgação do Anúncio de Início. A contratação do Coordenador Líder pelo Fundo para a realização da presente Oferta foi autorizada por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", formalizado em 2 de março de 2018, o qual aprovou também a Primeira Emissão, a Oferta e o Regulamento do Fundo, devidamente registrado, em 2 de março de 2018, sob o nº 1904457, perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

O Coordenador Líder poderá convidar e contratar as Instituições Participantes da Oferta, caso entenda adequado, para auxiliar na distribuição das Cotas da Primeira Emissão do Fundo.

#### *XVIII. VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA*

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas nos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM 400, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as cotas de emissão do Fundo, emissão de relatórios de pesquisa e de marketing da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas por eles julgadas cabíveis, **(i)** deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição que tenha recebido, sendo que o Participante Especial deverá informar imediatamente aos

respectivos Investidores sobre referido cancelamento, devendo tais Investidores ser integralmente restituídos pelo Participante Especial dos valores eventualmente dados em contrapartida às Cotas, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, se a alíquota for superior a zero, **(ii)** arcará integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações judiciais em ações propostas por Investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais Investidores, e **(iii)** poderá ter suspenso, por um período de 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, o direito de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder. O Coordenador Líder, o Fundo e a Administradora não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem suas intenções de investimento, Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial.

#### *XIX. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS*

Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos, a serem selecionados pela Gestora, na medida em que surgirem oportunidades de investimento em Ativos-Alvo que estejam compreendidos na Política de Investimentos do Fundo.

#### *XX. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA*

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

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

### **Administradora**

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

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

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

CEP 22.250-040, Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Allan Hadid

Tel.: +55 (21) 3383-2513

Fax: +55 (21) 3383-2001

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

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual> (para acessar o Prospecto, neste website acessar "Fundos de Investimento Imobiliários listados na B3 - Brasil, Bolsa e Balcão", após clicar em "Valora RE III FII", após clicar em "Documentos" e então clicar em "Prospecto Preliminar - 1ª Oferta - 06/06/2018").

### **Coordenador Líder**

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

Responsável: Sr. Fábio Fukuda

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar

CEP 04538-132 São Paulo - SP

Tel.: (11) 3526-1300

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

Website: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (para acessar o Prospecto, neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar").

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

##### **Rio de Janeiro / São Paulo**

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

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares / 2º, 3º e 4º andares

CEP 20050-901 Rio de Janeiro - RJ / CEP 01333-010 São Paulo - SP

Tel.: (21) 3545-8686 / Tel.: (11) 2146-2000

Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (para acessar o Prospecto, neste website acessar "Informações de Regulados - Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", selecionar "Quotas de Fundo Imobiliário", localizar o "Valora Re III Fundo de Investimento Imobiliário - FII", e, então, clicar em "Prospecto Preliminar").

## **Ambiente de Negociação**

### **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão**

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 São Paulo – SP

Website: <http://www.b3.com.br> (para acessar o Prospecto, neste website clicar em “site BM&FBovespa”, acessar a aba “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, selecionar “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Valora Re III Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, localizar o Prospecto Preliminar).

### **XXI. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA**

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

| <b>Nº</b> | <b>Eventos</b>                                                                                                                                                                                             | <b>Data<sup>(1)</sup></b> |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>1</b>  | Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM.                                                                                                                                                     | 16 de março de 2018       |
| <b>2</b>  | Protocolo de pedido de registro na B3.                                                                                                                                                                     | 16 de março de 2018       |
| <b>3</b>  | Disponibilização do Aviso ao Mercado.<br>Disponibilização deste Prospecto Preliminar.<br>Início das apresentações para potenciais Investidores ( <i>roadshow</i> ).<br>Início do Procedimento de Alocação. | 11 de maio de 2018        |
| <b>4</b>  | Início do Período de Reserva.                                                                                                                                                                              | 21 de maio de 2018        |
| <b>5</b>  | Concessão do Registro da Oferta pela CVM.                                                                                                                                                                  | 20 de junho de 2018       |
| <b>6</b>  | Encerramento do Período de Reserva. <sup>(2)</sup>                                                                                                                                                         | 22 de junho de 2018       |
| <b>7</b>  | Encerramento do Procedimento de Alocação.                                                                                                                                                                  | 25 de junho de 2018       |
| <b>8</b>  | Disponibilização do Anúncio de Início.<br>Disponibilização do Prospecto Definitivo.                                                                                                                        | 27 de junho de 2018       |
| <b>9</b>  | Liquidação Financeira da Oferta.                                                                                                                                                                           | 28 de junho de 2018       |
| <b>10</b> | Publicação do Anúncio de Encerramento.                                                                                                                                                                     | 29 de junho de 2018       |
| <b>11</b> | Início da Negociação das Cotas.                                                                                                                                                                            | 02 de julho de 2018       |

(1) Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Administradora e do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3. Após a obtenção do registro da Oferta, qualquer modificação no cronograma da Oferta deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400.

(2) O Período de Reserva poderá ser encerrado antecipadamente desde que observado o período mínimo de 10 (dez) Dias Úteis para o recebimento dos Pedidos de Reserva, ocasionando, conforme aplicável, a antecipação dos demais eventos no cronograma da Oferta, caso o volume dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento no âmbito da Oferta Institucional perfaça o montante equivalente à somatória (a) do Montante Inicial da Oferta e; (b) do montante correspondente às Cotas Adicionais e às Cotas do Lote Suplementar. Na hipótese de haver encerramento antecipado do Período de Reserva, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

**XXII. DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO**

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

| <b>COMISSÕES E DESPESAS</b>                        | <b>VALOR</b>                        | <b>% EM RELAÇÃO AO<br/>MONTANTE INICIAL<br/>DA OFERTA</b>           |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>COMISSÕES DA OFERTA<sup>(1)</sup></b>           |                                     |                                                                     |
| Comissão de Coordenação e Estruturação.....        | R\$ 1.660.210,29                    | 1,66%                                                               |
| Comissão de Distribuição.....                      | R\$ 2.767.017,16                    | 2,77%                                                               |
| <b>TOTAL DE COMISSÕES.....</b>                     | <b>R\$ 4.427.227,45</b>             | <b>4,43%</b>                                                        |
| <b>DESPESAS DA OFERTA</b>                          |                                     |                                                                     |
| Taxa de Registro na CVM.....                       | R\$ 317.314,36                      | 0,32%                                                               |
| Taxa B3.....                                       | R\$ 89.241,86                       | 0,09%                                                               |
| Advogados <sup>(2)</sup> .....                     | R\$ 250.000,00                      | 0,25%                                                               |
| Marketing, Prospecto e outros <sup>(3)</sup> ..... | R\$ 40.000,00                       | 0,04%                                                               |
| Publicação, Registro e Outras Despesas.....        | R\$ 65.000,00                       | 0,07%                                                               |
| Outros Custos.....                                 | R\$ 20.000,00                       | 0,02%                                                               |
| <b>TOTAL DE DESPESAS.....</b>                      | <b>R\$ 5.238.783,67</b>             | <b>5,24%</b>                                                        |
| <b>Preço de Subscrição (R\$)</b>                   | <b>Custo por Cota<sup>(4)</sup></b> | <b>% em relação ao<br/>valor unitário da<br/>Cota<sup>(5)</sup></b> |
| 5,24                                               | 5,24                                | 5,24%                                                               |

(1) As comissões dispostas acima já incluem os tributos aplicáveis (gross-up).

(2) Despesas estimadas dos consultores legais da Gestora e do Coordenador Líder.

(3) Incluídos os custos estimados com a apresentação para Investidores (roadshow).

(4) Valores estimados, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

(5) Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

Exceto conforme disposto acima, os custos da Oferta acima descritos serão de responsabilidade do Fundo na medida em que se enquadrem como encargos do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472. Referidos custos da Oferta serão pagos pelo Fundo após a integralização da totalidade das Cotas colocadas no âmbito da Oferta.

Considerando as despesas da Oferta elencadas na tabela acima, o custo unitário de distribuição é de aproximadamente R\$ 5,24 (cinco reais e vinte e quatro centavos) por Cota, o que significa aproximadamente 5,24% (cinco inteiros e vinte e quatro centésimos por cento) do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Montante Inicial da Oferta, qual seja, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). Ressalta-se que para o cálculo dos percentuais foi considerado o Valor da Cota da Primeira Emissão.

#### *XXIII. ESTUDO DE VIABILIDADE*

O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado no mês de fevereiro de 2018, pela Valora, a qual é a Gestora do Fundo. O Estudo de Viabilidade encontra-se anexo ao presente Prospecto como Anexo I.

Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos neste Prospecto, em especial o fator de risco “Risco referente ao Estudo de Viabilidade”, também na página 99 deste Prospecto, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade.

#### *XXIV. OUTRAS INFORMAÇÕES*

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e outros documentos públicos relacionados à Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta e/ou à CVM, nos endereços indicados abaixo na página 59 deste Prospecto, sendo que este Prospecto encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 apenas para consulta.

*XXV.      DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO COORDENADOR LÍDER*

As declarações da Administradora e do Coordenador Líder, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400, encontram-se anexas ao presente Prospecto como Anexo III.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais Investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## SUMÁRIO DO FUNDO

*A seguir se apresenta um sumário dos negócios do Fundo, incluindo suas informações gerais e os principais fatores de risco que o Investidor deve considerar antes de investir em Cotas do Fundo. O Investidor do Fundo deve ler atentamente todo o Prospecto, incluindo as demonstrações financeiras, suas respectivas notas explicativas, e as demais informações contidas na Seção "Fatores de Risco", nas páginas 79 a 99 deste Prospecto.*

### XXVI. VISÃO GERAL

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

### XXVII. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELACIONADO AO FUNDO

**Os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo**

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

### **Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo**

Os Ativos que comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou 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 dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

## **Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo**

Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRIs ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCIs e LHs pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos-Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

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

## **Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo**

O investimento em cotas de FIIs pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos-Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos Ativos que comporão a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos-Alvo objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no artigo 20.1 do Regulamento, destinadas à manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos-Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos-Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos-Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos-Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos-Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

## XXVIII. BREVE HISTÓRICO DO FUNDO

O Fundo foi constituído pela Administradora em 2 de março de 2018, por meio do *"Instrumento Particular de Constituição do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII"*, objeto de registro perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em sessão de 2 de março de 2018, sob o nº 1904457, o qual também aprovou seu Regulamento. O Regulamento foi posteriormente alterado por meio **(i)** do *"Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII"*, datado de 15 de março de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1904924 em 15 de março de 2018; **(ii)** do *"Instrumento Particular de 2ª (Segunda) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII"*, datado de 8 de maio de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1906701 em 8 de maio de 2018; **(iii)** *"Instrumento Particular de 3ª (Terceira) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII"*, datado de 9 de maio de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1906782 em 9 de maio de 2018.; e **(iv)** *"Instrumento Particular de 4ª (Quarta) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII"*, datado de 10 de maio de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1906881 em 10 de maio de 2018.

O registro de funcionamento do Fundo foi solicitado à CVM em 13 de março de 2018, por meio do Sistema de Gestão de Fundos Estruturados - SGF.

A presente Emissão é a primeira emissão de Cotas a ser realizada pelo Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **IDENTIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES INTEGRANTES DA OFERTA**

### **Fundo, Administradora e Gestora**

---

#### **Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

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

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte  
CEP 22.250-040, Rio de Janeiro - RJ  
At.: Sr. Rodrigo Ferrari  
Tel.: +55 (11) 3383-2513  
E-mail: [sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com](mailto:sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com)  
<https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual>  
(para acessar o Prospecto, neste website acessar “Fundos de Investimento Imobiliários listados na B3”, após clicar em “Valora RE III FII”, após clicar em “Documentos” e então clicar em “Prospecto Preliminar – 1ª Oferta – 06/06/2018”)

#### **VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**

Rua Iguatemi, nº 448, conjunto 1.301  
CEP 01.451-010, São Paulo - SP  
At.: Sr. Alessandro Vedrossi / José Varandas  
Tel.: +55 (11) 3016-0927 / 3016-0922  
Fax: +55 (11) 3016-0900  
<http://www.valorainvest.com.br>

### **Coordenador Líder**

---

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

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar  
CEP 04538-132 São Paulo – SP  
At.: Sr. Fábio Fukuda  
Tel.: +55 (11) 3526-1300  
[www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (para acessar o Prospecto, neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”).

**Assessores Legais do Coordenador Líder****PINHEIRO NETO ADVOGADOS**

Rua Hungria 1100  
CEP 01455-906 São Paulo - SP  
At.: Sr. Enrico Jucá Bentivegna  
Tel.: +55 (11) 3247-8400  
Fax: +55 (11) 3247-8600  
[www.pinheironeto.com.br](http://www.pinheironeto.com.br)

**Assessores Legais da Gestora****MADRONA ADVOGADOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064 –  
11º andar,  
CEP 01451-000 São Paulo - SP  
At.: Sr. Marcelo Cosac  
Tel.: +55 (11) 4883-8805  
Fax: +55 (11) 4883-8833  
[www.madronalaw.com.br](http://www.madronalaw.com.br)

## RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

### I. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O COORDENADOR LÍDER

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

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

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

Adicionalmente, o Coordenador Líder possui em sua carteira própria, na data deste Prospecto, ativos emitidos pela Administradora e/ou empresas de seu grupo, conforme abaixo identificados:

| Fundo | Tipo Ativo | Ativo       | Quantidade | Emissor           |
|-------|------------|-------------|------------|-------------------|
| XPI   | LCA        | 17F00101232 | 74         | BANCO BTG PACTUAL |
| XPI   | CDB        | CDB0171IZLO | 109        | BANCO BTG PACTUAL |
| XPI   | LCI        | 17H00003652 | 86         | BANCO BTG PACTUAL |

### II. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E A GESTORA

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Administradora não possui qualquer outro relacionamento relevante com a Gestora ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, a Gestora poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Administradora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com a Gestora ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Administradora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Administradora.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na Seção “Taxas, Reservas e Despesas”, item “Remuneração da Gestora”, na página 75 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga à Gestora ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

### III. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O CUSTODIANTE

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

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

### IV. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O ESCRITURADOR

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

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

### V. RELACIONAMENTO ENTRE A GESTORA E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, a Valora, na qualidade de Gestora do Fundo, e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição realizada pela XP Investimentos dos fundos abertos geridos pela Valora. Pelos serviços prestados na distribuição de tais fundos abertos, a Valora remunerou a XP Investimentos no valor total de R\$ 67.568,60 (sessenta e sete mil, quinhentos e sessenta e oito reais e sessenta centavos) ao longo dos últimos 12 (doze) meses, remuneração referente ao volume alocado pelos clientes da XP Investimentos neste período.

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

#### VI. RELACIONAMENTO ENTRE A GESTORA E O CUSTODIANTE

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Custodiante poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.

O Custodiante e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo, exceto as já explicitadas neste documento.

Não há qualquer remuneração a ser paga pela Gestora ao Custodiante ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

#### VII. RELACIONAMENTO ENTRE A GESTORA E O ESCRITURADOR

Na data deste prospecto, a Valora, na qualidade de Gestora do Fundo, e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

#### VIII. RELACIONAMENTO ENTRE O CUSTODIANTE E O COORDENADOR LÍDER

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante. O Coordenador Líder e o Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. O Coordenador Líder, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custódia nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP Investimentos.

Adicionalmente, o Coordenador Líder possui em sua carteira própria, na data deste Prospecto, ativos emitidos pelo Custodiante e/ou empresas de seu grupo, conforme abaixo identificados:

| Fundo | Tipo Ativo | Ativo       | Quantidade | Emissor           |
|-------|------------|-------------|------------|-------------------|
| XPI   | LCA        | 17F00101232 | 74         | BANCO BTG PACTUAL |
| XPI   | CDB        | CDB0171IZLO | 109        | BANCO BTG PACTUAL |
| XPI   | LCI        | 17H00003652 | 86         | BANCO BTG PACTUAL |

#### *IX. RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E O COORDENADOR LÍDER*

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Coordenador Líder e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### *X. POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE*

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas nesta Seção “Relacionamento entre as Partes”, há outras potenciais situações que podem ensejar conflitos de interesse.

## **IDENTIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS DO FUNDO**

### **I. ADMINISTRADORA**

O Fundo contratou o BTG para realizar a administração, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

#### ***Breve Histórico***

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, controlada 100% (cem por cento) por empresas do Grupo BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada exclusivamente à prestação de serviços de administração de recursos financeiros de terceiros.

A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a *expertise* da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Rol dos serviços prestados pela Administradora:

- (a) Cálculo de cotas e precificação de ativos;
- (b) Controle de enquadramento e compliance;
- (c) Processamento de aplicações, resgates e transferências de cotas;
- (d) Reconciliação de custódia dos ativos;
- (e) Consultoria jurídica para os fundos;
- (f) Contabilização de fundos e suporte à equipe de auditoria externa;
- (g) Informes à órgãos reguladores (CVM / ANBIMA);
- (h) Cálculo e pagamento de comissionamento de distribuidores;
- (i) Relatórios padronizados e customizados (gestor / cotistas); e
- (j) Relatório de risco detalhado.

### **II. GESTORA**

O Fundo contratou a Valora como Gestora, nos termos do artigo 29, inciso VI da Instrução CVM 472.

## Breve Histórico

A Valora é uma gestora de recursos independente, 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, publicado no Diário Oficial da União, especializada em crédito privado, imobiliário e *private equity*.

## Perfil da Gestora

A Valora foi criada em 2005 e atualmente possui, aproximadamente, R\$ 3,1 bilhões de ativos sob gestão, distribuídos em 14 fundos. A Valora tem 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 e financeiro, possuindo capital proprietário investido em todas as estratégias.

Desde a sua criação, a Valora teve, como sua principal estratégia de negócios, o desenvolvimento de fundos estruturados, voltados para o mercado de renda fixa, principalmente relacionados a crédito privado. Neste contexto, se especializou, sobretudo, nos mercados de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDCs) e FIIs. A Valora acredita que nestes mercados consegue trazer benefícios e valor agregado de gestão (*alfa*) diferenciado para seus investidores.

### Nossa Missão e Objetivos

- ✓ Nossa missão é proporcionar investimentos com resultados consistentes e resiliência, focando em produtos estruturados, usando como estratégia de valor coerência e fundamentos para um perfil de médio/longo prazo
- ✓ **Produtos Diferenciados:** Fundos Imobiliários, Fundos de Crédito Privado, FIDCs e *Private Equity*
- ✓ **Estratégia de Valor:** conservadorismo, coerência e fundamentos
- ✓ Permanente busca por **complementaridade**, disposição associativa
- ✓ Experiência de **Gestão Empresarial** como diferencial de valor



R\$3,1 bi sob gestão



14 fundos



21 colaboradores



+ de 3000 investidores



+ de 20 parceiros de distribuição



+ de 5 plataformas de distribuição

Os produtos oferecidos pela Valora dão ênfase a investimentos de médio e longo prazo, e são ancorados pela análise fundamentalista dos ativos, acompanhamento contínuo dos investimentos e retorno consistente para os investidores. A Valora acredita que pelo trabalho muito próximo no acompanhamento dos ativos investidos, agrega aos investidores maior capacidade na avaliação de riscos e na busca por retornos equilibrados.

#### Áreas de Atuação

##### FUNDOS DE CRÉDITO PRIVADO

- ❑ Estruturação e gestão de fundos: FIM, FIC FIM, Previdência, FIDCs, *Club Deals*

##### FUNDOS ESTRUTURADOS DE CRÉDITO

- ❑ Soluções com produtos exclusivos para empresas e clientes
- ❑ Foco em soluções de capital de giro
- ❑ Criação de valor na relação risco/retorno diferenciada dos produtos

##### FUNDOS IMOBILIÁRIOS

- ❑ Foco em operações estruturadas lastreadas em ativos e/ou projetos imobiliários
- ❑ Desenvolvimento de produtos de investimento e de crédito inovadores
- ❑ Sólido conhecimento do mercado imobiliário

##### PRIVATE EQUITY

- ❑ Investimento em empresas do setor energético, visando fomentar seu crescimento através de extensa rede de relacionamentos empresariais da Valora, de sua experiência em governança corporativa e em gestão empresarial

Durante sua trajetória, a Valora recebeu diversas premiações junto a publicações reconhecidas pelo mercado financeiro ("*Isto é Dinheiro*", "*Valor Econômico*", "*Investidor Institucional*") pela sua qualidade na gestão de fundos, consolidando-se no mercado.

A Valora é signatária dos seguintes códigos junto à ANBIMA e à Associação Brasileira de Private Equity e Venture Capital (ABVCAP):

- Código para Fundos de Investimento;
- Código para o Programa de Certificação Continuada;
- Código dos Processos da Regulação e Melhores Práticas;
- Código ABVCAP/ANBIMA FIP e FIEE; e
- Código para Fundos de Investimento – Categoria Distribuidor.

Os principais sócios e executivos da Valora são:

- **Daniel Pegorini – Diretor-Presidente, Sócio e Gestor de fundos**

Auditor na Price Waterhouse de 1993 a 1996, atuou no Banco Garantia e no Credit Suisse First Boston de 1996 a 2002 na área de *Debt Capital Markets*, tendo sido designado *key-employee* na transação de venda do Banco Garantia. Sócio-Fundador da Valora (2005), atuou por mais de 7 anos em operações de reestruturação e recuperação de empresas, nos cargos de Diretor Executivo, Financeiro, Comercial e Coordenador de Reestruturação. Além disso, participou de processos de estruturação de operações financeiras em valor superior a R\$ 2 bilhões. Fundador da Valora Gestão de Investimentos (2005), sendo seu CEO desde então, é Gestor de Carteiras de Investimento (CVM) desde 2007. Daniel é administrador de empresas pela EAESP da Fundação Getúlio Vargas (FGV), e participa como Conselheiro em diversas empresas.

- **Diego Coelho – Diretor / Sócio responsável pela Área de Renda Fixa e Crédito Privado**

Na Valora desde 2007, Diego trabalhou anteriormente na Braskem e na mesa de operações financeiras da Copesul, de 2000 a 2007. Gestor habilitado pela CVM com sólida experiência em investimentos líquidos, participações, crédito e operações estruturadas. Diego é Administrador de Empresas, formado pela UFRGS, Pós-Graduado em Finanças pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e com Extensão na área de Investimentos em Wharton.

- **Alessandro Vedrossi – Diretor / Sócio responsável pela Área Imobiliária**

Com mais de 20 anos de experiência no mercado de investimento e financiamento imobiliário, atuou na GMAC-RFC, braço de financiamento imobiliário da General Motors, entre 2000 e 2008, com passagens pelos Estados Unidos (2003/2004) e México (2005/2006). Responsável pela aquisição de companhias de securitização no Brasil e no Chile, atuou por 2 anos no mercado americano de securitização imobiliária, participando de operações num montante total de mais de US\$ 14 bilhões. Entre 2008 e 2015, foi Diretor Executivo da Brookfield Incorporações, responsável pelas áreas de incorporação e negócios - desenvolvendo projetos imobiliários com VGV de mais de R\$ 20 bilhões, com passagem também pelas áreas de M&A, relações com investidores e financeira. Vedrossi é engenheiro civil pela Escola Politécnica da USP e tem mestrado em *Real Estate* pela mesma instituição. É membro-fundador do Comitê de Mercado do Núcleo de Real Estate da Poli-USP e membro do *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS).

- **Misak Pessoa – Diretor / Sócio, Risco e Compliance**

Na Valora desde 2010, anteriormente Misak trabalhou na Pentágono Trust como coordenador da área operacional de Fundos, na Arsenal Investimentos, no Itaú e no Banco Bilbao Vizcaya como analista de Back-Office. Misak é formado em Administração de Empresas pela Universidade Paulista e com MBA pelo Ibmecc (Insper).

- **José Eduardo Varandas – Sócio, Área Imobiliária**

Com mais de 15 anos de experiência no mercado imobiliário, iniciou sua carreira em 2001 na área técnica, trabalhando com cálculo estrutural e planejamento de obras. Em 2005 ingressou na CB Richard Ellis na área de investimentos, onde participou do levantamento de recursos para o mercado comercial corporativo em transações que somaram mais de US\$ 600 milhões. Em 2007, atuou na GMAC-RFC como responsável pela modelagem financeira dos produtos de investimentos e pelo acompanhamento do portfólio. Em 2008, depois de passar pela área de negócios imobiliários do Unibanco, ingressou na Brookfield Incorporações, criando a área de Inteligência de Mercado e de Investimentos, onde acompanhou mais de 200 projetos com valor total de R\$ 20 bilhões. Participou ativamente dos processos de M&A, Planejamento Estratégico e Business Intelligence da companhia, com passagem pelo Rio de Janeiro (2013/2014) quando foi responsável pela área de novos negócios. Varandas é formado em edificações pela Federal de São Paulo, engenharia civil pela Universidade Mackenzie e é mestre em *Real Estate* pela Escola Politécnica da USP.

- **Carlos Sartori – Sócio, Crédito Privado**

Na Valora desde 2009, Carlos Sartori é responsável pela gestão de FIDCs e atua também na estruturação de produtos de crédito. Desde que ingressou no Grupo Valora, em 2006, participou do processo de reestruturação de diversas empresas clientes do grupo, atuando como analista financeiro e coordenador de equipes, além de ter sido responsável pela área de Planejamento do Grupo Valora. Carlos Sartori é Engenheiro Eletrônico formado pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA).

- **Juliana Pedroza – Relação com Investidores**

Iniciou sua carreira profissional em 2004, com passagem pelo Banco Bradesco (Tesouraria), Banif Asset (Back Office), Perfin (Middle Office) e Deloitte (Negócios). Em março de 2009 integrou a equipe da Valora Investimentos como responsável pela Área de Relação com Investidores. Tem certificação CPA-20, Habilitado Agente Autônomo pela Ancord e Profissional de Operações BM&F BOVESPA.

## **Governança**

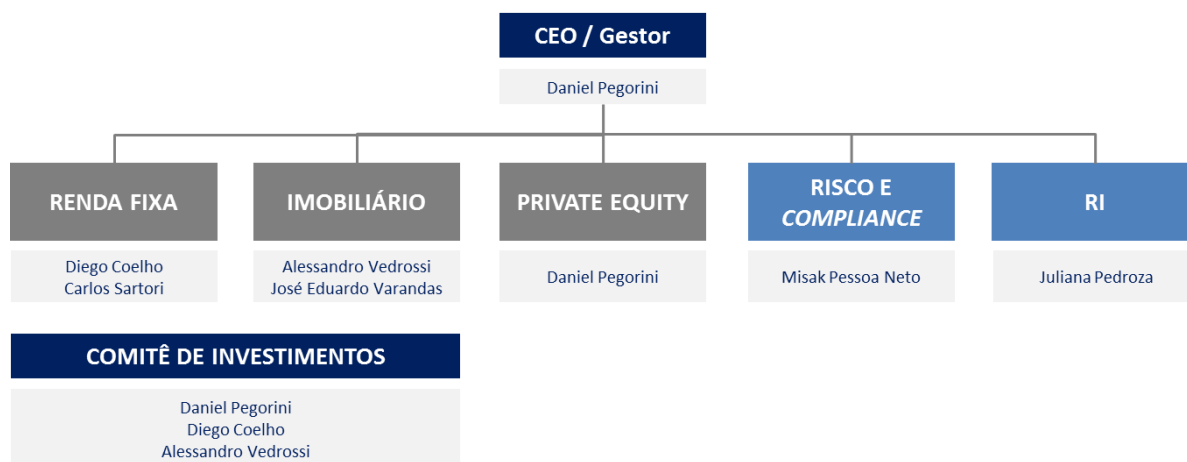
A Valora, por ter sócios não-executivos em sua estrutura societária, e por acreditar nos benefícios de trazer as contribuições e experiências destes acionistas para o dia-a-dia da gestão dos investimentos, conta com um comitê estratégico (formado pelos principais sócios da Valora – executivos e não-executivos) que se reúne mensalmente. Entre suas principais atribuições estão: (i) acompanhamento dos resultados da Gestora, *vis-à-vis* o planejamento anual; (ii) estabelecimento de novas linhas estratégicas; (iii) acompanhamento da área de *compliance* e risco; (iv) tratamento de questões relacionadas a conflitos de interesse; e (v) avaliação e acompanhamento do desenvolvimento dos principais quadros da Valora.

Dentro do escopo da gestão de investimentos, todas as decisões de alocação de ativos da Valora são analisadas e aprovadas em comitê de investimentos formal, por unanimidade. A responsabilidade deste comitê, que conta com a participação da área de Risco e *Compliance*, é verificar, além das condições específicas e estrutura das transações, o enquadramento das mesmas aos mandatos e regulamentos dos Fundos, bem como a avaliação de crédito correspondente. Os limites têm prazos de validade e são específicos para cada investimento. O comitê de investimentos também faz acompanhamento periódico das posições investidas, das rentabilidades dos fundos e adequação da carteira aos mandatos.

Adicionalmente, a Valora conta com um comitê de Risco e *Compliance* independente, com total autonomia de ação em qualquer caso de descumprimento de qualquer regra ou norma. O comitê de Risco e *Compliance* tem como responsabilidade a análise e revisão da adequação das carteiras aos limites de enquadramento definidos pelos regulamentos dos fundos, políticas internas e regulação vigente, além do acompanhamento constante do ambiente regulatório. Também é de responsabilidade do comitê de Risco e *Compliance* a observância, por parte de todos os integrantes da Valora, de suas políticas (código de ética, conduta e integridade, segurança de informações, *know-your-client*).

Em aderência ao processo de contínuo desenvolvimento da indústria de gestão de fundos no País, a Valora incentiva a qualificação contínua e progressiva de seus colaboradores, tendo, dentro de seus quadros: (i) três gestores de portfólio autorizados pela CVM; (ii) quatro autorizados CGA (2 certificados e 2 isentos); (iii) quatro detentores da certificação CPA-20; (iv) um detentor da certificação de agente autônomo de investimentos (ANCORD); e um (v) um detentor da certificação PQO (Programa de Qualificação Operacional) da ANCORD.

Abaixo, segue o organograma funcional da Valora.



### ***Estratégia e Gestão das Operações Imobiliárias***

A equipe da área imobiliária da Valora tem profundo conhecimento e *expertise* do mercado imobiliário, além de uma vasta rede de relacionamentos com diversos agentes desse mercado. O conhecimento detalhado dos riscos associados ao mercado imobiliário e a capacidade de mitigar tais riscos é um diferencial durante todos os processos de originação, análise, estruturação, acompanhamento e gestão dos investimentos com lastro em ativos imobiliários.

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ORIGINAÇÃO</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Originação proprietária através da vasta rede de relacionamentos da Valora com agentes de mercado</li> <li>□ Parceiros (securitizadoras, <i>brokers</i>, bancos, boutiques, <i>investment banks</i>, <i>assets</i> e outros)</li> <li>□ Mercados primário e secundário</li> </ul>                                                                                            |
| <b>SELEÇÃO DE ATIVOS E ESTRUTURAÇÃO</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Ativos que proporcionem relação de risco e retorno favorável</li> <li>□ Capacidade de análise detalhada das condições de mercado e das garantias imobiliárias, além de todas as variáveis financeiras e econômicas da transação</li> <li>□ Participação ativa na definição das condições gerais e detalhes da operação, como escolha e constituição das garantias</li> </ul> |
| <b>COMITÊ DE INVESTIMENTOS</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Profunda discussão das características da operação</li> <li>□ Análise do retorno ajustado pelo risco do ativo</li> <li>□ Aprovação unânime</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>UNDERWRITING</b>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Análise e discussão dos documentos da operação</li> <li>□ <i>Due diligence</i> jurídica e financeira</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>GESTÃO ATIVA E MONITORAMENTO</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Acompanhamento constante da evolução das garantias, índices de cobertura e demais aspectos</li> <li>□ Proximidade com as empresas tomadoras de crédito, afim de identificar potenciais riscos futuros</li> <li>□ Monitoramento do mercado secundário, buscando potenciais desinvestimentos com ganhos</li> </ul>                                                             |

## Estratégia de Alocação do Fundo

| FOCO NA MANUTENÇÃO DE UMA CARTEIRA DE ATIVOS EQUILIBRADA E DIVERSIFICADA, BUSCANDO MAXIMIZAR O RETORNO DO INVESTIMENTO DOS COTISTAS |                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRIs com <i>rating</i> superior a A- (S&P, Fitch ou Moody's)                                                                        | <ul style="list-style-type: none"><li>□ Mercado primário</li><li>□ Mercado secundário</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>□ Remuneração vinculada ao CDI ou índices de inflação</li><li>□ Operações que propiciem retornos acima do <i>benchmark</i></li><li>□ Oportunidade de arbitragem no secundário</li></ul>                                                                        |
| CRI com garantia real imobiliária                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>□ Mercado primário</li></ul>                              | <ul style="list-style-type: none"><li>□ Remuneração vinculada ao CDI ou índices de inflação</li><li>□ Escolha e/ou estruturação de ativos que tenham seus riscos fortemente mitigados e proporcionem rentabilidade adequada</li><li>□ Alavancagem da capacidade de originação proprietária</li></ul> |
| Ativos de Liquidez                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>□ Alocação do caixa</li></ul>                             | <ul style="list-style-type: none"><li>□ FIs com grande liquidez que possuam estratégias em linha com a visão da Gestora</li><li>□ LCIs de grandes bancos</li><li>□ Oportunidade de desenvolvimento do mercado de LIGs</li></ul>                                                                      |

**AS INFORMAÇÕES CONSTANTES ACIMA SE REFEREM À ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO DOS RECURSOS DO FUNDO, E NÃO AO COMPROMISSO DA GESTORA DE INVESTIR OS RECURSOS DO FUNDO EXCLUSIVAMENTE EM REFERIDOS ATIVOS COM AS CARACTERÍSTICAS ACIMA, SENDO QUE TODO E QUALQUER INVESTIMENTO DOS RECURSOS DO FUNDO PELA GESTORA SERÁ REALIZADO DE ACORDO COM OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE E DEMAIS PONTOS CONSTANTES NO REGULAMENTO DO FUNDO.**

### III. COORDENADOR LÍDER

#### **Breve Histórico**

O Fundo contratou a XP Investimentos como Coordenador Líder. O Coordenador Líder iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma ampla gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

Em 2003, houve a constituição da XP Educação como uma empresa independente e responsável por oferecer cursos de investimentos para clientes e o público em geral.

No ano de 2005, a XP Gestão iniciou suas atividades com a criação do fundo XP Investor FIA. Neste mesmo ano, o Coordenador Líder atingiu a marca de 10.000 (dez mil) clientes e 25 (vinte e cinco) escritórios de agentes de investimento credenciados.

Em 2007, foi realizada a aquisição da AmericaInvest, corretora situada no Rio de Janeiro, que marcou o início da atuação do Coordenador Líder como corretora de valores e, consequentemente, o lançamento da área institucional. No ano de 2008, o Coordenador Líder foi considerada a primeira corretora independente, não ligada a bancos, a lançar um fundo de capital protegido. Adicionalmente, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 (cem mil) alunos.

Em 2010, criou-se a área de renda fixa e a XPTV, canal de informação em tempo real sobre o mercado financeiro para assessores. No mesmo ano, a XP Investimentos recebeu investimento do fundo de Private Equity inglês Actis.

Em 2011, deu-se o início das atividades do Grupo XP no mercado internacional, por meio da criação da XP Securities, sediada em Nova Iorque (EUA).

Em 2012, o Coordenador Líder recebeu investimento do fundo de Private Equity norte-americano General Atlantic.

Em 2013, o Coordenador Líder atingiu 75.000 (setenta e cinco mil) clientes ativos e R\$ 9.500.000.000,00 (nove bilhões e quinhentos mil reais) sob custódia. A expansão das atividades do Grupo XP no mercado internacional ocorreu em 2014, através da abertura do escritório da XP Securities, em Miami.

Em 2014, o Coordenador Líder adquiriu a Clear Corretora. Em 2016, anunciou a aquisição de 100% do capital da Rico Corretora. Em renda fixa, a XP Investimentos possui aproximadamente R\$35 (trinta e cinco) bilhões sob custódia, e disponibiliza em sua Plataforma Bancária cerca de 60 (sessenta) emissores. O Coordenador Líder, através da área de mercado de capitais, coordenou diversas ofertas públicas de Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) e Fundo de Investimento Imobiliário (FII). Em 2014, o Coordenador Líder celebrou o 1º contrato de formador de mercado de CRA.

Em 2015, o Coordenador Líder atuou como coordenador líder das seguintes ofertas: Oferta Pública do FIDC Angá Sabemi Consignados II (R\$ 128 milhões); CRA da 1ª e 2ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Burger King (R\$ 102 milhões); CRA da 74ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Alcoeste (R\$ 35 milhões); e Debênture de Infraestrutura, emitidas em duas Séries, pela Saneatins (R\$ 190 milhões). Ainda, atuando como coordenador, o Coordenador Líder participou da emissão de Debênture de Infraestrutura, em Série Única, da VLI Multimodal (R\$ 232 milhões), Debêntures de Infraestrutura, em Série Única, da Ventos de São Tito Holding (R\$ 111 milhões), CRA da 72ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R\$ 150 milhões) e CRA da 1ª Série da 7ª Emissão da Gaia Agro Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 67 milhões).

Em 2016, as principais ofertas que o Coordenador Líder atuou como coordenador líder foram: emissão de Cotas Seniores e Mezaninos do FIDC Angá Sabemi Consignados V (R\$ 194 milhões); CRA da 1ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Bartira (R\$ 70 milhões); CRA da 79ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Burger King (R\$ 202 milhões); CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 135 milhões); Cotas Seniores do FIDC Credz (R\$ 60 milhões); e Debênture de Infraestrutura, em Série Única, da Calango 6 (R\$ 43,5 milhões). Ainda, atuando como coordenador, o Coordenador Líder participou da emissão de CRI da 127ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Atento (R\$ 30 milhões), CRI da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Iguatemi (R\$ 275 milhões), CRI da 73ª Série da 1ª Emissão da Ápice 114 Securitizadora – Risco Vale (R\$ 140 milhões), CRI da 272ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec Securitizadora – Risco Multiplan (R\$ 300 milhões), CRA da 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Raízen (R\$ 675 milhões), CRA da 83ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R\$ 200 milhões), CRA da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora – Risco São Martinho (R\$ 350 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 135 milhões), Debênture de Infraestrutura, em Duas Séries, da Cemar (R\$ 270 milhões), Debênture de Infraestrutura, em Duas Séries, da Celpa (R\$ 300 milhões), Debênture de Infraestrutura, em Três Séries, da TCP (R\$ 588 milhões) e Debênture de Infraestrutura, da 1ª Série, da Comgás (R\$ 675 milhões).

Em 2017, a XP Investimentos participou como coordenadora líder das ofertas do CRA da 104ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco VLI (R\$ 260 milhões), CRA da 99ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco Coruripe (R\$ 135 milhões), CRI da 1ª Série da 5ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários - Risco Cyrela (R\$ 150 milhões), CRI da 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco MRV (R\$ 270 milhões), CRI da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização - Risco Aliansce (R\$ 180 milhões), CRI da 82ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco Urbamais. Atualmente, o Coordenador Líder atua no segmento de atendimento do investidor pessoa física, e, de acordo com a B3, possui cerca de 549.000 (quinhentos e quarenta e nove mil) clientes ativos, resultando em um volume próximo a R\$116 (cento e dezesseis) bilhões de ativos sob custódia. Em outubro de 2017, a XP Investimentos possuía cerca de 660 (seiscentos e sessenta) escritórios afiliados e cerca de 2,6 mil assessores.

## **TAXAS, RESERVAS E DESPESAS**

### **I. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

A Taxa de Administração será de até 1,06% (um inteiro e seis centésimos por cento) ao ano, calculada sobre **(i)** o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o IFIX; ou **(ii)** o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, nos demais casos, composta pelo somatório da Remuneração da Administradora, da Remuneração da Gestora e da Remuneração do Escriturador, conforme abaixo elencadas.

### **II. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

Pela prestação de serviços de administração ao Fundo, a Administradora receberá uma remuneração cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, equivalente ao valor mensal de 0,20% (vinte centésimos por cento) calculado sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o IFIX; ou (ii) o valor contábil do Patrimônio Líquido, fixos à razão de 1/12 (um doze avos), que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), no 1º (primeiro) ano de funcionamento do Fundo, contado da data de início do seu funcionamento, e de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) a partir do 2º (segundo) ano do Fundo, contado da data de início do seu funcionamento, atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

### **III. REMUNERAÇÃO DA GESTORA**

Pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, a Gestora receberá uma remuneração cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, equivalente ao valor mensal de 0,80% (oitenta centésimos por cento) calculado sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o IFIX; ou (ii) o valor contábil do Patrimônio Líquido, fixos à razão de 1/12 (um doze avos), que deverá ser paga diretamente à Gestora.

Durante o Prazo da Rentabilidade Anual Tentativa, a Gestora, por sua mera liberalidade, não receberá parte ou integralmente a parcela da Taxa de Administração à qual faz jus, a título de Remuneração da Gestora, a fim de tentar proporcionar ao Cotista uma distribuição acumulada de rendimentos referente ao Prazo da Rentabilidade Anual Tentativa equivalente à Rentabilidade Anual Tentativa, a ser calculada no fim de julho de 2019, sendo certo que os rendimentos referentes a este último mês serão pagos em agosto de 2019. É certo ainda que qualquer montante relativo a eventual renúncia da Gestora à sua parcela da Taxa de Administração, conforme acima previsto, será alocado para pagamento de distribuição aos Cotistas, de forma que os Cotistas recebam valor equivalente à Rentabilidade Anual Tentativa.

Caso o valor da Remuneração da Gestora referente ao mês de julho de 2019 não seja suficiente para fazer com que a distribuição acumulada de rendimentos no Prazo da Rentabilidade Anual Tentativa seja equivalente à Rentabilidade Anual Tentativa, a Gestora fará os ajustes nos meses posteriores na tentativa de proporcionar aos Cotistas distribuição acumulada de rendimentos no valor equivalente à Rentabilidade Anual Tentativa.

A contribuição da Gestora em prol da Rentabilidade Anual Tentativa está limitada ao valor da Taxa de Administração destinada ao pagamento da Remuneração da Gestora no Prazo da Rentabilidade Anual Tentativa e, portanto, não há qualquer garantia por parte da Gestora de prover qualquer rendimento predeterminado aos Cotistas.

#### IV. REMUNERAÇÃO DO ESCRITURADOR

Pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, o Escriturador receberá uma remuneração cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, equivalente a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por cotista, com piso de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, limitada a 0,06% (seis centésimos por cento) calculado sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o IFIX; ou (ii) o valor contábil do Patrimônio Líquido, fixos à razão de 1/12 (um doze avos).

#### V. TAXA DE INGRESSO

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de Cotas, mediante definição, conforme aplicável, da Administradora em conjunto com a Gestora, no caso de uma Emissão Autorizada, ou da Assembleia Geral de Cotistas, sendo revertidos ao Fundo, para custeio da respectiva emissão, todos os recursos oriundos da cobrança da taxa de ingresso.

## VI. TAXA DE PERFORMANCE

Será devida à Gestora uma taxa de performance correspondente a 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das Cotas que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)), já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a Taxa de Administração.

## VII. TAXA DE SAÍDA

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

## VIII. REMUNERAÇÃO DE COORDENAÇÃO E COLOCAÇÃO

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

(i) Comissão de coordenação e estruturação: em caso de sucesso da Oferta, o Fundo pagará ao Coordenador Líder o valor correspondente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, se emitidas; e

(ii) Comissão de distribuição: o Fundo pagará ao Coordenador Líder o valor correspondente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, se emitidas. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte, aos Participantes Especiais que aderirem à Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente os Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

Além da remuneração descrita acima, o Fundo arcará direta e exclusivamente com todas as despesas gerais de estruturação e execução da Oferta e, caso as despesas sejam incorridas e pagas pelo Coordenador Líder, o Fundo deverá reembolsá-lo, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação e comprovação, desde que tenham sido previamente aprovadas pela Administradora. As despesas mencionadas neste parágrafo incluem, mas não se limitam a: **(a)** taxas,

emolumentos e custos de registro da Oferta na CVM e/ou na B3; **(b)** elaboração, impressão e arquivamento dos documentos da Oferta; de todos os documentos relacionados ao registro da Oferta (incluindo o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo); **(c)** de quaisquer alterações ou complementações dos mesmos, bem como da impressão e fornecimento de cópias de cada um deles para o Coordenador Líder (inclusive custos de correio e despacho); **(d)** às publicações inerentes à Oferta, exigidas pela Instrução CVM 400; **(e)** despesas com apresentações da Oferta para potenciais investidores, bem como despesas gerais razoáveis e devidamente comprovadas da Oferta; e **(f)** quaisquer despesas razoáveis que o Coordenador Líder tenha incorrido, relacionadas diretamente à Oferta e devidamente documentadas, tais como viagens, estadias, gastos com comunicação de longa distância, entre outros.

Todas as despesas e demais pagamentos que sejam eventualmente incorridos pelo Coordenador Líder conforme disposto no parágrafo acima deverão ser pagos considerando a retenção ou dedução de eventuais tributos ou a incidência de taxa governamental similar. Se for exigida por lei a dedução ou a retenção, pelo Fundo, de quaisquer valores relacionados a tributos, ou se for exigido que qualquer tributo seja pago pelo Coordenador Líder em decorrência ou em virtude de sua contratação e/ou da Oferta, o Fundo ou a Gestora, conforme aplicável, deverá pagar ao Coordenador Líder as quantias adicionais que sejam necessárias para que o Coordenador Líder receba, após as deduções, recolhimentos ou pagamentos aplicáveis, um valor líquido equivalente ao total das despesas incorridas.

Caso a Oferta seja cancelada, a Gestora será responsável pelo reembolso dos custos e despesas reembolsáveis referidos acima.

#### **IX. RESERVAS DE CONTINGÊNCIA**

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez.

O valor da Reserva de Contingência, que venha a ser constituída, será correspondente a 1% (um por cento) do total dos Ativos. Para sua constituição ou reposição será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

## FATORES DE RISCO

*Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais Investidores devem considerar cuidadosamente sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, 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 Investimentos, à composição da carteira do Fundo e aos diversos fatores de risco aos quais o Fundo e seus Cotistas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando a aqueles descritos a seguir. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

*Não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Coordenador Líder da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.*

*A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros FIIs no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.*

*Ainda, em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que resultem em patrimônio negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais, além do valor de subscrição e integralização das Cotas adquiridas no âmbito da Oferta.*

### *I. RISCOS ASSOCIADOS AO BRASIL, A FATORES MACROECONÔMICOS E A EVENTOS EXTRAORDINÁRIOS*

**Os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo**

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

### **Riscos relacionados à regulamentação do setor imobiliário e à desapropriação por parte do Poder Público**

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma e ampliação de imóveis relacionados aos Ativos componentes da carteira do Fundo. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis relacionados aos Ativos componentes da carteira do Fundo, assim como a atividade exercida pelo ocupante de determinado imóvel, pode estar condicionada à obtenção ou renovação de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, sempre existe a possibilidade de alterações nas leis de zoneamento urbano e proteção ambiental, o que poderá trazer atrasos e modificações ao objetivo comercial que se pretende desenvolver nos imóveis relacionados aos Ativos componentes da carteira do Fundo, acarretando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados pelo Fundo no que tange o retorno dos Ativos componentes da sua carteira. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor de mercado das Cotas.

Ainda, há também possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, de imóveis relacionados aos Ativos componentes da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas.

## **Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo**

Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRIs ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCIs e LHs pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos-Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

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

## **Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo**

O investimento em cotas de FIIs pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos Ativos-Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos-Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no artigo 20.1, do Regulamento, destinadas à manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos-Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos-Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos-Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos-Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos-Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

### **Risco de liquidez das Cotas**

Os FIIs encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FIIs são constituídos sempre na forma de condomínios fechados em decorrência do artigo 2º da Lei 8.668 e do disposto na Instrução CVM 472, não sendo admissível, portanto, a possibilidade de resgate das Cotas por seus respectivos titulares. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Nesse sentido, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar ciente de que não poderá resgatar suas Cotas, senão quando da dissolução ou liquidação, antecipada ou não, do Fundo.

### **Risco de liquidez da carteira do Fundo**

Tendo em vista o investimento preponderante do Fundo consistente na aquisição de Ativos-Alvo, cuja natureza é eminentemente de ativos ilíquidos, o Fundo poderá não conseguir alienar tais ativos quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na capacidade do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo.

### **Riscos relacionados às condições econômicas e políticas no Brasil poderão ter um efeito adverso nos negócios do Fundo**

O Fundo, todos os seus ativos e operações estão localizados no Brasil, tendo como resultado, variáveis exógenas tais como a ocorrência de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, eventos de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil ou no exterior, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar **(a)** em alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição de resultados ou **(b)** na liquidação, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais variados impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País.

As atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados futuros poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- (a) taxas de juros;
- (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (c) flutuações cambiais;
- (d) inflação;
- (e) liquidez do mercado financeiro e de capitais domésticos;
- (f) política fiscal;
- (g) instabilidade social e política; e
- (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e inclusive afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

### **A contínua incerteza econômica e instabilidade política no Brasil pode afetar adversamente o Fundo e seus investimentos**

O ambiente político no Brasil tem influenciado historicamente, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas têm afetado e continuam a afetar a confiança dos investidores e do público em geral, o que tem resultado historicamente na desaceleração econômica e na volatilidade crescente nos valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras.

A recente instabilidade econômica no Brasil tem contribuído para um declínio na confiança do mercado na economia brasileiro, bem como para uma deterioração do ambiente político. Além disso, as várias investigações atuais sendo conduzidas pelo Ministério Público sobre alegação de lavagem de dinheiro e corrupção, incluindo a maior dessas investigações, conhecida como Lava Jato, tiveram um impacto negativo na economia brasileira e em seu ambiente político. Membros do governo brasileiro, bem como diretores seniores de grandes empresas estatais, foram denunciados por corrupção e lavagem de dinheiro como resultado dessas investigações. Essas pessoas

supostamente aceitaram suborno por meio de propina em contratos concedidos pelo governo para diversas empresas de infraestrutura, petróleo e gás e de construção. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram campanhas políticas de partidos políticos, formando a coligação anterior do governo, liderada pela ex-Presidente Dilma Rousseff, cujos fundos não teriam sido contabilizados ou divulgados publicamente. Esses fundos também foram supostamente destinados a enriquecimento pessoal de determinadas pessoas. Vários políticos seniores, incluindo membros do Congresso, e diretores executivos de alto escalão de grandes empresas e de empresas estatais no Brasil foram presos, condenados a pagar encargos relacionados à corrupção, celebraram acordos com promotores públicos e/ou renunciaram a seus cargos ou foram destituídos deles. O resultado em potencial da Lava Jato, bem como de outras investigações relacionadas à corrupção, ainda é incerto, mas essas investigações já tiveram um impacto adverso na imagem e na reputação das empresas envolvidas, bem como na percepção geral do mercado sobre a economia, ambiente político e mercado de capitais brasileiro.

Ainda, em 12 de maio de 2016, o Senado votou pela abertura do processo de impeachment contra a então Presidente Dilma Rousseff, cuja decisão final foi proferida, em 31 de agosto de 2016, determinando a destituição da Sra. Dilma Rousseff do cargo de Presidente da República Federativa do Brasil. Em razão disso, o então Vice-Presidente Michel Temer assumiu como Presidente com mandato até dezembro de 2018.

Quaisquer dos fatores acima podem gerar maior incerteza política, o que pode ter um efeito adverso substancial na economia brasileira e, conseqüentemente, impactar adversamente o Fundo, suas Cotas, e seus investimentos.

### **Riscos relacionados à inflação e medidas governamentais para contê-la**

O Brasil historicamente tem experiência com altas taxas de inflação. A inflação e as medidas tomadas pelo governo brasileiro para controlá-la muitas vezes incluíram uma política monetária rígida com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito, reduzindo o crescimento econômico. Tais medidas de combate à inflação e especulações públicas sobre as futuras ações governamentais também contribuíram para as incertezas nos rumos da economia brasileira e aumentaram consideravelmente a volatilidade nos mercados brasileiros de capital. Neste sentido, as taxas de juros variaram significativamente nos últimos anos. Por exemplo, a taxa SELIC, taxa de juros oficial do governo brasileiro, no final do ano de 2017 foi de 7% (sete por cento).

O Brasil pode ter altos índices de inflação no futuro. Períodos de inflação mais elevada podem retardar a taxa de crescimento da economia brasileira o que poderia resultar em uma queda da demanda pelos imóveis do Fundo. A inflação pode aumentar, também, alguns dos custos e despesas que não podem ser repassados aos ocupantes dos imóveis e, conseqüentemente, o Fundo terá sua rentabilidade reduzida. A inflação e seus efeitos sobre as taxas de juros no mercado interno pode também levar à redução da liquidez no mercado de capitais doméstico, o que poderia afetar a capacidade do Fundo em acessar esses mercados e obter recursos.

### **Riscos relacionados à variação cambial**

A moeda brasileira tem se desvalorizado periodicamente durante as últimas quatro décadas. Durante esse período, o governo brasileiro implementou vários planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo repentinas desvalorizações e mini-desvalorizações, nos quais a frequência dos ajustes variou de diária para mensal, sistemas de câmbio flutuante, controles de câmbio e mercados paralelos de taxas de câmbio. Desde 1999, quando o Brasil implementou um sistema cambial flutuante, houve flutuações significativas nas taxas de câmbio entre a moeda brasileira e o dólar norte-americano e outras moedas. Por exemplo, a taxa de câmbio dólar americano/real passou de R\$2,69 por US\$1,00, em 2 de janeiro de 2015, para R\$3,96, em 30 de dezembro de 2015

Dessa maneira, não existem garantias que o real não irá valorizar-se ou desvalorizar-se frente ao dólar no futuro. A desvalorização ou depreciação do real em relação ao dólar norte-americano pode criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, aumentando de forma geral o preço dos produtos importados e requerendo políticas governamentais recessivas para conter a demanda agregada. Por outro lado, a valorização do real em relação ao dólar norte-americano pode levar à deterioração em conta corrente e no saldo da balança de pagamento, bem como prejudicar o crescimento impulsionado pelas exportações. Não é possível determinar o impacto potencial da taxa de câmbio flutuante e das medidas do governo brasileiro para estabilizar o real, de modo que é impossível antever qual o efeito dessas políticas para os resultados do Fundo.

### **Riscos de alteração nos mercados de outros países**

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos Investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros

países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos, podendo prejudicar as atividades do Fundo e inclusive afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

### **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária**

Há risco de modificação das regras tributárias relativas aos FIIs no contexto de uma eventual alteração na legislação e necessidade de o Governo aumentar a arrecadação de tributos.

De acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei 11.033, na presente data, ficam isentos do IRRF 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, desde que **(i)** o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que **(ii)** o Cotista pessoa física não detenha Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou que lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Assim, o risco tributário engloba o risco de aumento de custos decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, bem como o eventual não atendimento a determinadas exigências legais, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos, não previstos inicialmente, impactando, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

### **Riscos relacionados ao investimento em cotas de FIIs**

Como os FIIs são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos se comparados a mercados mais desenvolvidos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus Investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o Investidor ainda deve observar o fato de que os FIIs são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. O Investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo ainda quando as Cotas venham a ser objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

## **Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo**

Os Ativos que comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou 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 dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

### **II. RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

#### **Risco das Contingências Ambientais**

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos-Alvo que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos-Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

#### **Riscos de alteração da legislação aplicável aos FIIs e seus Cotistas**

A legislação aplicável aos FIIs, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo BACEN e pela CVM, está sujeita a alterações. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das respectivas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destaca-se o risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária, referente ao risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em FIIs, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

## **Risco Operacional**

Os Ativos-Alvo e aplicações em Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte da Administradora, da Gestora, do Custodiante, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

## **Risco de desapropriação e de sinistro**

Dado que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos que correspondem a títulos vinculados a imóveis, eventuais desapropriações, parciais ou totais, dos referidos imóveis a que estiver vinculados os respectivos Ativos poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre Ativos. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos títulos de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Ativos, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Ativos objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

## **Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras**

Os CRIs poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a companhia securitizadora emissora de tais CRIs, deverá resgatá-los antecipadamente.

Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRIs, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRIs.

A Medida Provisória nº 2.158-35, 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, prevê 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”.

Ainda que a companhia securitizadora emissora dos CRIs, institua regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituam o lastro dos CRIs, por meio do termo de securitização, e tenha por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRIs, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRIs, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRIs após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRIs.

### III. RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

#### **Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez**

O Fundo poderá investir em Ativos de Liquidez e tais Ativos de Liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

## **Riscos Arelados ao Investimento no Fundo**

Pode não ser possível para a Administradora e para a Gestora identificar falhas na administração ou na gestão do Fundo relacionados à seleção, controle e acompanhamento do Fundo. Tais falhas poderão acarretar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

## **Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos em caso de liquidação do Fundo**

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Conforme disposto nesta Seção de Fatores de Risco, os Ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados pela baixa liquidez de suas Cotas 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.

## **Riscos de Concentração da Carteira**

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. 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 no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

## **Risco da Marcação a Mercado**

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Assim, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento.

### **Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atreladas aos CRIs**

O investimento em CRIs inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução, conforme o caso, das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução de garantias dos CRIs, conforme o caso, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRIs. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRIs pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais CRIs. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRIs poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

### **Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário**

Na ocorrência de algum evento que enseje o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: **(i)** transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; **(ii)** incorporação a outro Fundo, ou **(iii)** liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no subitem “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo 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.

### **Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta**

Os Prospectos, conterão, quando distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos Prospectos.

### **Risco de não colocação do Montante Mínimo da Oferta**

Existe a possibilidade de o Montante Mínimo da Oferta não ser subscrito no âmbito da Primeira Emissão. Assim, caso tal volume não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os valores até então integralizados pelos Investidores integralmente devolvidos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, se for o caso, de quaisquer tributos ou taxas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, o IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham ser instituídos, bem como aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada), eventualmente incidentes.

### **Risco de Distribuição Parcial das Cotas do Fundo**

Existe a possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do Fundo desde que o observado o Montante Mínimo da Oferta, hipótese em que a Oferta poderá ser concluída de forma parcial. Desta forma, a não subscrição da totalidade das Cotas fará com o que o Fundo detenha um patrimônio menor do que o estimado inicialmente, implicando em uma redução dos planos de investimento do Fundo e, consequentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

### **Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos**

A realização de investimentos no Fundo expõe os Investidores aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

### **Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH**

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRIs, LCIs e LHs, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs, das LCIs e das LHs para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCIs e das LHs auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRIs, as LCIs e as LHs, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRIs, às LCIs e às LHs, poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

### **Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos**

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação ao Limite de Concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

### **Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo**

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

### **Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimentos**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo e/ou de Ativos de Liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimentos, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos-Alvo e/ou de Ativos de Liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos que propiciem rentabilidade às Cotas.

### **Risco Relativo às Projeções do Fundo**

O Fundo e a Administradora não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

### **Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos-Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

### **Risco de impacto negativo no fluxo projetado e na taxa de retorno do Fundo em caso de distribuição parcial.**

Existe a possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do Fundo desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, hipótese em que a Oferta poderá ser concluída de forma parcial. Tal característica pode fazer com que o Fundo tenha um Patrimônio Líquido inferior àquele inicialmente estimado, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado, a taxa de retorno estimada e o patrimônio inicialmente estimado pelo Fundo, implicando em uma redução dos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na sua expectativa de rentabilidade.

### **Risco de alteração do Regulamento do Fundo.**

O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

### **Risco relativo à não substituição da Administradora**

Durante a vigência do Fundo, a Administradora poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia Geral de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Capítulo Quinze do Regulamento e na Instrução CVM 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

### **Risco de governança**

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

### **O Fundo pode não conseguir executar integralmente sua estratégia de negócios**

O Fundo não pode garantir que seus objetivos e estratégias serão integralmente alcançados e realizados. Em consequência, o Fundo poderá não ser capaz de adquirir novos Ativos-Alvo com a regularidade, a abrangência ou a preços e condições tão favoráveis quanto previstas em sua estratégia de negócios.

O Fundo não pode garantir que os projetos e estratégias de expansão de seu portfólio serão integralmente realizados no futuro.

**O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias.**

O eventual crescimento do Fundo poderá exigir volumes significativos de recursos, em especial para a aquisição de Ativos-Alvo. O Fundo, além do fluxo de caixa gerado internamente, pode precisar levantar recursos adicionais, por meio de novas emissões de cotas, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro de suas atividades. O Fundo não pode assegurar a disponibilidade de recursos adicionais ou, se disponíveis, que os mesmos serão obtidos em condições satisfatórias. Abaixo são exemplificados alguns dos fatores que poderão impactar na disponibilidade desses recursos:

- grau de interesse dos Investidores e a reputação geral do Fundo e de seus prestadores de serviços;
- capacidade de atender aos requisitos da CVM para novas distribuições públicas;
- atratividade de outros valores mobiliários e de outras modalidades de investimentos;
- *research reports* sobre o Fundo e seu segmento de atuação; e
- demonstrações financeiras do Fundo.

A falta de acesso a recursos adicionais em condições satisfatórias poderá restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades do Fundo, o que poderá afetar adversamente seus negócios e a rentabilidade dos Cotistas.

### **Risco de concentração de propriedade das Cotas**

Conforme o Regulamento do Fundo, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer uma situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Primeira Emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, podendo este ter voto decisivo nas Assembleias Gerais do Fundo (incluindo, mas não se limitando, a assuntos que envolvam a política de investimentos e a estratégia do Fundo), fragilizando, assim, a posição dos Cotistas minoritários.

### **Risco de diluição da participação dos Cotistas**

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas.

### **Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária**

Nos termos da Lei 9.779, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, e (ii) não aplique 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 emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

Ademais, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em Ativos de Liquidez sujeitam-se à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas aplicações efetuadas pelo Fundo em LHs, LCIs, desde que o Fundo atenda às exigências legais aplicáveis.

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

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidos pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FIIs, a adoção de tais regras poderá ter um impacto adverso nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

### **Riscos de oferta pública voluntária de aquisição das Cotas do Fundo (OPAC)**

Em caso de desvalorização do valor de mercado das Cotas do Fundo, é possível que seja realizada oferta pública voluntária de aquisição das Cotas do Fundo (OPAC), visando a aquisição de parte ou da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, na forma do Ofício Circular 050/2016-DP, de 31 de maio de 2016, da B3. Nesta hipótese, caso aprovada pela B3 e se efetivamente implementada a OPAC, determinado Investidor poderá adquirir parcela relevante das Cotas emitidas pelo Fundo, passando, conforme o caso, a influenciar de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das Cotas do Fundo. Por consequência, a concentração das Cotas do Fundo em poucos Investidores em decorrência de uma OPAC poderá afetar a rentabilidade das Cotas e o retorno dos investimentos dos demais Cotistas do Fundo.

### **Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta**

A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta Pública poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. A Administradora e a Gestora não têm como garantir que a aquisição das Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estas Cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.

### ***Outros Riscos***

#### **Risco de Potencial Conflito de Interesses**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Ainda, é possível que a Administradora apresente interesses divergentes daqueles manifestados pelos Cotistas, de maneira que os atos que configurarem interesses divergentes, poderão ser levados à aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral de Cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

## **Risco referente ao Estudo de Viabilidade**

O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

O Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo I desse Prospecto foi elaborado pelo Gestora existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade relativo à presente Oferta foi elaborado pelo Gestora e o Investidor da Oferta deverá ter cautela na análise das informações apresentadas no Estudo de Viabilidade que foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, 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.

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NAS PÁGINAS 79 A 99 DESTE 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 NO FUNDO.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **DESCRIÇÃO DO FUNDO**

*Os termos utilizados nesta Seção do Prospecto Preliminar terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Regulamento e na Seção "Definições", nas páginas 7 a 22 deste Prospecto Preliminar. Esta Seção traz um breve resumo dos capítulos do Regulamento, mas sua leitura não substitui a leitura cuidadosa do Regulamento.*

### **I. FORMA DE CONSTITUIÇÃO**

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado.

### **II. BASE LEGAL**

O Fundo é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em Ativos-Alvo, com prazo de duração indeterminado, disciplinado pela Lei 8.668, pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento.

### **III. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS**

As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo nominativas e escriturais, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pela Administradora em nome dos respectivos titulares.

As Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, não é permitido o resgate de Cotas pelo Cotista.

As Cotas serão registradas para negociação em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.

O titular de Cotas:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

#### IV. NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Na medida em que a Gestora identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo, seja para a captação de recursos destinados ao custeio das despesas recorrentes do Fundo, para a aquisição e/ou subscrição de Ativos-Alvo, a Administradora poderá, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472, aprovar novas emissões de Cotas até o montante total adicional de, no máximo, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em uma ou mais séries, a critério da Administradora, bem como seus respectivos termos e condições, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, que não se confundirão com as Cotas emitidas na Primeira Emissão de Cotas ou emissões posteriores deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

A Administradora poderá, por ato próprio, deliberar a emissão adicional de Cotas, até o montante de Cotas e correspondente valor total de Emissão Autorizada, dando conhecimento de cada respectiva emissão adicional aos Cotistas por meio de publicação de fato relevante.

Na hipótese de qualquer Emissão Autorizada, será assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo e que estejam registrados perante a instituição escrituradora das Cotas na data de corte estabelecida quando da aprovação da nova emissão, fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas no âmbito da Emissão Autorizada, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observada a possibilidade de cessão de seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros.

Para os fins do disposto nesta Seção, "termos e condições das novas emissões de Cotas" significa a possibilidade ou não de haver subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, bem como o ambiente de negociação das Cotas.

Na hipótese de uma Emissão Autorizada, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Emissão Autorizada terá como base o valor de mercado de Cotas correspondente à média do preço de fechamento das Cotas na B3 em período a ser fixado quando da aprovação da Emissão Autorizada.

Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, seja no todo ou em parte. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos do Regulamento.

No caso de emissão adicional além dos limites previstos para uma Emissão Autorizada, por proposta da Administradora e/ou da Gestora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (i) o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: **(a)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, **(c)** o valor de mercado das Cotas já emitidas;
- (ii) aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo e que estejam registrados perante a instituição escrituradora das Cotas na data de corte estabelecida quando da aprovação da nova emissão, fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis;
- (iii) na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros;
- (iv) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;

- (v) observado o subitem (viii) abaixo, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição ou da data de realização do comunicado de início à CVM, conforme aplicável, os recursos financeiros do Fundo serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em Ativos de Liquidez classificados como de renda fixa realizadas no período;
- (vi) se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista no Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um dia que não seja um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil;
- (vii) é admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400; e
- (viii) não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

#### V. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

O Fundo poderá ter até 2 (dois) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado os requisitos dispostos nessa Seção e no Capítulo Dezoito do Regulamento, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista do Fundo;

- (ii) não exercer cargo ou função de Administradora ou de controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) caso aplicável, não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objetivo do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros FIIs;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial 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 ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas ordinária, permitida a reeleição.

A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

Compete ao representante dos Cotistas:

- (i) fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do Fundo do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de Cotistas;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e
- (viii) fornecer à Administradora em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

A Administradora é obrigada, 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 subitem (vi) acima.

Os representantes de Cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do subitem (vi) acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Os Representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Os Representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

Os Representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

#### VI. ASSEMBLEIA GERAL

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, do Regulamento e/ou das atividades e operações do Fundo:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar, em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do Fundo, sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- (ii) alteração do Regulamento;
- (iii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de sua substituta;
- (iv) emissão de novas Cotas além dos limites previstos para Emissões Autorizadas;

- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, de forma diversa daquela disciplinada no Capítulo Vinte e Um do Regulamento;
- (vii) definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (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 suas atividades, caso aplicável;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472;
- (xii) alteração da Taxa de Administração (seja de sua parcela devida à Administradora ou à Gestora);
- (xiii) destituição ou substituição da Gestora;
- (xiv) alteração da Taxa de Performance da Gestora; e
- (xv) deliberação sobre a amortização extraordinária de Cotas, conforme previsto no artigo 4.9.1 do Regulamento.

A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

A Assembleia Geral de Cotistas referida acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido acima.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas.

Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

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

A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no Regulamento.

A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, e disponibilizada na página da Administradora na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

- (i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;
- (ii) a convocação de Assembleia Geral 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 Geral de Cotistas; 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 Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

A Administradora deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação.

Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, que passará a ser Assembleia Geral de Cotistas ordinária e extraordinária.

O pedido de que trata o artigo acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Para fins das convocações das Assembleias Gerais e dos percentuais previstos nesta Seção e no Regulamento, será considerado pela Administradora os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Todas as decisões em Assembleia Geral 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 artigo 17.5.1 do Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

Dependem da aprovação por maioria simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, as deliberações relativas às seguintes matérias:

- (i) alteração do Regulamento;
- (ii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de sua substituta;
- (iii) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (iv) dissolução e liquidação do Fundo, de forma diversa daquela disciplinada no Capítulo Vinte e Um do Regulamento;
- (v) apreciação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se houver;
- (vi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472; e
- (vii) alteração da Taxa de Administração (seja da parcela devida à Administradora ou à Gestora).

Cabe à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas a quórum qualificado.

Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

A Administradora poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: **(a)** conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; **(b)** facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; e **(c)** ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, respeitados os requisitos dispostos no Capítulo Dezessete do Regulamento.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela Administradora a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à Administradora, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Não podem votar nas Assembleias Gerais:

- (i) sua Administradora ou sua Gestora;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora;
- (iii) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

A verificação da vedação do subitem (vi) acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização. Não se aplicam tais vedações quando:

- (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens (i) a (vi) acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou

- (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme o §2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

## VII. OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, de acordo com a Política de Investimentos descrita no Capítulo Quatro do Regulamento, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez.

Observado o disposto abaixo, as disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas nos seguintes Ativos de Liquidez:

- (i) cotas de outros FII;
- (ii) letras hipotecárias (LH) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;
- (iii) letras de crédito imobiliário (LCI) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;
- (iv) letras imobiliárias garantidas (LIG) que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's;
- (v) cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", regulados pela Instrução CVM 555, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título;
- (vi) títulos de emissão do BACEN;
- (vii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB); e
- (viii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

O Fundo deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, os quais deverão respeitar os seguintes Limites de Concentração e Critérios de Elegibilidade, conforme aplicável ("**Limite de Concentração**" e "**Critérios de Elegibilidade**", respectivamente):

- (i) os Ativos-Alvo adquiridos para compor a carteira do Fundo deverão possuir, no momento da aquisição ou subscrição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída por qualquer das três grandes agências classificadoras de risco, sejam elas: Standard&Poors, Fitch ou Moody's, salvo no caso de se enquadrarem na hipótese descrita no subitem "(ii)" abaixo; e
- (ii) os Ativos-Alvo adquiridos para compor a carteira do Fundo poderão não contar com classificação de risco (*rating*), sendo que, nesta hipótese, os referidos Ativos-Alvo deverão contar com garantia real imobiliária que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo Ativo-Alvo pelo Fundo, possua laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo Ativo-Alvo. O laudo de avaliação deverá adotar o critério de valor de venda de liquidação forçada do bem/ativo dado em garantia. Os Ativos-Alvo que se enquadrem neste subitem "(ii)" poderão representar, no máximo, 50% (cinquenta por cento) dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo.

O Limite de Concentração previsto acima será verificado pela Gestora e fiscalizado pela Administradora na data de aquisição dos respectivos Ativos-Alvo, sendo que no caso de eventual Desenquadramento Passivo Involuntário do referido Limite de Concentração, o disposto abaixo será aplicável.

Sem prejuízo do disposto nesta Seção, o Fundo deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor previstos na Instrução CVM 555. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos Ativos-Alvo adquiridos ou subscritos pelo Fundo, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Os resgates de recursos de investimentos em Ativos de Liquidez caracterizados como de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance; (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição e venda de Ativos que componham a carteira do Fundo; (c) investimentos em novos Ativos; e (d) pagamento de rendimentos aos Cotistas.

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

A Administradora e a Gestora poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável:

- (i) observadas as disposições do Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;
- (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros; e
- (iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo.

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

- (i) aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez;
- (ii) manter posições em mercados derivativos;
- (iii) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e
- (iv) realizar operações classificadas como “*day trade*”.

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

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

A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pela Gestora, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do Fundo.

Na hipótese de o Fundo passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, por ocasião dos eventos acima, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos, a contabilização de tais ativos no patrimônio do Fundo poderá ocasionar o Desenquadramento Passivo Involuntário do Fundo. Nessas hipóteses, a Administradora e a Gestora, conforme previsto no artigo 105 da Instrução CVM 555, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de concentração e diversificação da carteira do Fundo, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, observado o previsto no artigo 106 da Instrução CVM 555.

A Administradora deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o prazo de 15 (quinze) dias do Desenquadramento Passivo Involuntário, a ocorrência de tal desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira no Fundo no momento em que ocorrer, sempre que os limites de concentração forem aplicáveis nos termos do Art. 45, § 5º, da Instrução CVM 472/08.

A Gestora terá 6 (seis) meses a partir **(i)** da data da primeira integralização de cotas do Fundo; e **(ii)** da data de cada emissão de novas Cotas, para enquadrar a carteira do Fundo à Política de Investimentos disposta no Capítulo Quatro do Regulamento, observado que os Critérios de Elegibilidade dos Ativos-Alvo previstos no artigo 4.3 do Regulamento deverão ser verificados desde o início do processo de constituição da carteira do Fundo.

Caso, após o período de 6 (seis) meses descrito acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira do Fundo à Política de Investimentos descrita no Capítulo Quatro do Regulamento, a Gestora deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do Fundo à Política de Investimentos.

#### *VIII.     ADMINISTRAÇÃO*

A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo.

Compete à Administradora, observadas as restrições e sem prejuízo das demais obrigações impostas pela Instrução CVM 472 e pelo Regulamento:

- (i) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar, caso aplicável, nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: **(a)** não integram o ativo da Administradora; **(b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; **(c)** não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; **(e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; **(f)** não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

- (ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; **(b)** os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; **(c)** a documentação relativa, caso aplicável, aos imóveis e às operações do Fundo; **(d)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; **(e)** o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas ou das empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- (iii) observadas as competências da Gestora, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (v) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os Ativos adquiridos com recursos do Fundo, conforme aplicável;
- (vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no subitem (iii) acima até o término do procedimento;
- (viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no Capítulo Dezesesseis do Regulamento;
- (ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (x) observar as disposições constantes no Regulamento e nos Prospectos do Fundo, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) deliberar sobre as Emissões Autorizadas, nos termos do Capítulo Oito do Regulamento; e
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros.

O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de Ativos da carteira do Fundo que contemplem direito de voto.

Não obstante o acima definido e observado o disposto acima, a Gestora acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da Política de Investimentos, relevante o tema a ser discutido e votado, a Gestora, em nome do Fundo, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

A Administradora deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

São exemplos de violação do dever de lealdade da Administradora, as seguintes hipóteses:

- (i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- (ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixou de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- (iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- (iv) tratar de forma não equitativa os Cotistas, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de Cotas justificassem tratamento desigual.

A Administradora e a Gestora serão responsáveis por quaisquer danos causados por si ao patrimônio do Fundo, desde que comprovadamente decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação de lei, da Instrução CVM 472, do Regulamento ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

A Administradora e a Gestora não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou possam, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

#### IX. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS PRESTADAS PELA ADMINISTRADORA

A Administradora prestará as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - (i) as demonstrações financeiras;
  - (ii) o parecer do Auditor Independente; e
  - (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representantes de Cotistas;
- e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e
- f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

A Administradora manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

A Administradora entregará o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

- b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- c) fatos relevantes;
- d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e
- f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

Considera-se relevante, para os efeitos da alínea c) acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- a) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- b) na decisão dos Investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- c) na decisão dos Investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

São exemplos de ato ou fato relevantes:

- a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

- a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- alteração da Gestora ou da Administradora;
- fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- realização de Emissão autorizada, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472.

A divulgação de informações referidas nesta Seção, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, será feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

A Administradora enviará as informações referidas acima à B3, bem como à CVM.

#### X. VEDAÇÕES APLICÁVEIS À ADMINISTRADORA

É vedado à Administradora e à Gestora, direta ou indiretamente, no exercício de suas atividades como administradora ou gestora do patrimônio do Fundo, conforme o caso, e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, conforme previsto nos respectivos compromissos de investimento celebrados pelos Cotistas;
- (viii) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e o consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

- (xii) 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;
- (xiii) realizar operações com derivativos; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

O Fundo poderá emprestar seus Ativos, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

As disposições previstas no subitem (ix) acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

É vedado, ainda, à Administradora:

- (i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e
- (ii) valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante operações de compra ou venda de Cotas.

#### XI. GESTORA

A Administradora, consoante com o disposto na Instrução CVM 472, contratou a Gestora para prestar ao Fundo os serviços de gestão dos Ativos, nos termos autorizados pelo Regulamento. Para informações adicionais a respeito da Gestora, referir a Seção "Identificação das Instituições Prestadoras de Serviços do Fundo" acima, item "Gestora".

A Gestora do Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de exercício de direito de voto adotada pela Gestora, cuja cópia será entregue ao Cotista no momento de seu ingresso no Fundo, será divulgada no endereço eletrônico da Gestora na rede mundial de computadores (*internet*) (<http://www.valorainvest.com.br>). Tal política orienta as decisões da Gestora em assembleias de detentores de ativos que confirmem aos seus titulares o direito de voto.

## ***XII. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA GESTORA***

Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviço do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor, das demais disposições do Regulamento e do contrato de gestão celebrado entre a Administradora e a Gestora, caberá à Gestora:

- a) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos do Fundo e ao cumprimento de sua Política de Investimentos;
- b) identificar, analisar, selecionar e aprovar os Ativos-Alvo que comporão a carteira do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista no Capítulo Quatro do Regulamento;
- c) gerir individualmente a carteira dos Ativos, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimentos prevista no Capítulo Quatro do Regulamento;
- d) adquirir, alienar, permutar e transferir, sob qualquer forma legítima, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, observado o disposto no Regulamento;
- e) monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- f) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, podendo, inclusive, quando outorgado pela Administradora instrumento específico para tal fim, assinar em nome do Fundo instrumentos de compra e venda bem como quaisquer outros instrumentos que se façam necessários ao atendimento da Política de Investimentos, observado o disposto nesta Seção;

- g) deliberar sobre a amortização de Cotas e distribuição de rendimentos nos termos do Capítulo Dez do Regulamento;
- h) participar e votar em assembleias gerais, especiais, reuniões ou foros de discussão atinentes aos Ativos que compõem a carteira do Fundo, com poderes para deliberar e votar sobre quaisquer assuntos relacionados aos Ativos do Fundo, de acordo com a política registrada na ANBIMA, cujo teor pode ser encontrado no seguinte endereço: [http://valorainvest.com.br/wp-content/uploads/2016/01/politica\\_de\\_voto\\_vgi\\_geral.pdf](http://valorainvest.com.br/wp-content/uploads/2016/01/politica_de_voto_vgi_geral.pdf);
- i) enviar à Administradora proposta para novas emissões de Cotas;
- j) na hipótese de emissão adicional de Cotas além dos limites previstos para Emissões Autorizadas, recomendar à Assembleia Geral de Cotistas o preço de emissão das Cotas, desde que tal emissão adicional tenha sido previamente autorizada por meio de Assembleia Geral de Cotistas;
- k) acompanhar e tomar providências para a execução das eventuais garantias reais imobiliárias dos Ativos;
- l) negociar e aprovar o preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes aos Ativos;
- m) deliberar sobre a constituição de eventual Reserva de Contingência;
- n) recomendar à Administradora a proposição de medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento das obrigações previstas nos documentos relacionados aos Ativos, bem como para a defesa dos interesses do Fundo;
- o) conforme o caso, analisar os laudos de avaliação das garantias reais imobiliárias que garantem os Ativos-Alvo; e
- p) participar de todas as Assembleias Gerais, sejam elas ordinárias ou extraordinárias.

A Gestora, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos do Fundo estabelecidos no Regulamento. O Fundo, por meio da Administradora e por intermédio do Regulamento, constituiu a Gestora como sua representante legal perante terceiros, exclusivamente para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos do artigo 12.2 do Regulamento.

### *XIII.      SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA*

A Administradora e/ou a Gestora serão substituídas, nos casos de destituição, pela Assembleia Geral de Cotistas, e nos casos de renúncia e de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da Administradora pela CVM, ficará a Administradora obrigada a:

- (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua sucessora ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e
- (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da Gestora pela CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua sucessora ou deliberar sobre a liquidação do Fundo.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no subitem (ii) acima, caso aplicável.

Aplica-se o disposto no subitem (ii) acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação do Fundo.

Se a Assembleia Geral 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 BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Nas hipóteses referidas acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger nova administradora, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, caso aplicável.

A Assembleia Geral de Cotistas que destituir a Administradora e/ou a Gestora deverá, no mesmo ato, eleger sua respectiva substituta ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Caso a Gestora renuncie às suas funções e a Assembleia Geral de Cotistas não eleja sua respectiva substituta em até 60 (sessenta) dias a contar da data de comunicação da renúncia, a Administradora assumirá a gestão do patrimônio do Fundo após esse período de 60 (sessenta) dias, sem prejuízo da possibilidade da Administradora renunciar à administração do Fundo. Durante o período referido acima, a Gestora deverá prestar normalmente os serviços de gestão do patrimônio do Fundo, cooperando na transição de sua posição.

#### *XIV. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS*

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos-Alvo, Ativos de Liquidez ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento: **(i)** de rendimentos dos Ativos-Alvo; e **(ii)** de eventuais rendimentos oriundos dos Ativos de Liquidez, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao Ativos adquiridos, a Reserva de Contingência, e as demais despesas previstas no Capítulo Vinte do Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM 516.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma Reserva de Contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez.

O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a 1% (um por cento) do valor total dos Ativos. Para sua constituição ou reposição será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

#### XV. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Constituem encargos do Fundo:

- (i) Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Capítulo Dezesseis do Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- (iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários que componham seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;

- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) taxas de ingresso, performance e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso;
- (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

Quaisquer despesas não previstas no Capítulo Vinte do Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora.

O pagamento das despesas acima poderá ser efetuado diretamente pelo Fundo à pessoa contratada, desde que os correspondentes valores sejam computados para efeito da Taxa de Administração cobrada pela Administradora, sem prejuízo do disposto no parágrafo 3º do artigo 47 da Instrução CVM 472.

#### *XVI. DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS*

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão ao disposto na Instrução CVM 472 e, no que couber, ao disposto na Instrução CVM 555.

Em caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles.

Na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, tais Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração

ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora e a Gestora estarão desobrigadas em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando a Administradora autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste artigo, serão, observados, ainda, os seguintes procedimentos:

- (i) a Administradora deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida no Regulamento, para que os Cotistas elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção de Ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os Cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes, conforme previstas no Código Civil;
- (ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o subitem (i) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha o maior número de Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização de Cotas subscritas; e
- (iii) a Administradora e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no subitem (i) acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil.

Na hipótese de liquidação do Fundo, 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 do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo 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 do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM:

(A) no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (i) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
- (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

(B) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do auditor independente.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções da Gestora.

A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do Ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Caso o Fundo efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

#### *XVII. SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES*

A Administradora e a Gestora devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e o consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas que sejam detentores de, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo e os Representantes de Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas; e
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Consideram-se pessoas ligadas para os fins dispostos acima:

- (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora ou do consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou ao consultor especializado.

## **DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos, a serem selecionados pela Gestora, na medida em que surgirem oportunidades de investimento em Ativos-Alvo que estejam compreendidos na Política de Investimentos do Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas.

O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **TRIBUTAÇÃO**

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, esta Seção traz as regras gerais de tributação aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas. Alguns Cotistas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas nesta Seção para fins de avaliar o investimento em Cotas do Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

A discussão a seguir resume as principais consequências fiscais, no Brasil, decorrentes da aquisição, titularidade e alienação das Cotas do Fundo por investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes no Brasil ou no exterior. Além disso, os comentários abaixo abrangem também investidores não residentes que aplicam recursos na aquisição de Cotas do Fundo conforme regulamentado pela Resolução CMN 4.373 e pela Instrução CVM 560. Outros Investidores residentes no Brasil não qualificados como pessoas físicas residentes ou como pessoas jurídicas residentes devem recorrer aos seus assessores a fim de assegurarem-se quanto à tributação específica que lhes seja cabível em decorrência dos investimentos e operações relacionados com as Cotas do Fundo.

Ademais, a discussão está baseada na legislação brasileira vigente na data deste Prospecto. Qualquer mudança na legislação aplicável pode alterar as consequências fiscais ora descritas. A discussão a seguir não trata de consequências fiscais decorrentes da propriedade das Cotas sob as leis de qualquer outro País, ou, ainda, sob específicas leis de determinado estado ou município Brasileiro, nem pretende constituir uma análise completa de todas as consequências fiscais relacionadas à aquisição, titularidade e alienação das Cotas do Fundo.

Recomenda-se aos investidores interessados nas Cotas do Fundo que consultem seus próprios advogados e assessores fiscais, que poderão lhes prestar assessoria específica levando em conta sua situação particular.

O tratamento tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

## I. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à tributação pelo IR, excetuados os rendimentos decorrentes de aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, os quais estarão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Note-se que os rendimentos decorrentes de aplicações efetuadas pelo Fundo em LHs, CRI ou LCIs assim como os rendimentos distribuídos pelos FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, não estão sujeitos à tributação na carteira do Fundo.

No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF a ser retido pelo Fundo, quando da distribuição aos Cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do Cotista, pessoa jurídica ou pessoa física, quando aplicável. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas isentos serão considerados tributação definitiva para o Fundo.

Nos termos da Lei 9.779, o percentual máximo do total das Cotas que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação normalmente aplicável às pessoas jurídicas.

## II. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO

### ***Investidores Locais***

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, sujeitam-se, como regra geral, à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O Fundo deve distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, a cada 6 (seis) meses, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo regime de caixa.

Conforme previsto na Lei 11.033, são isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas que sejam pessoas físicas uma vez que as Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas

e, (ii) o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas que lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de Cotas pelos Cotistas sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), sendo que: (i) no caso de resgate, quando da liquidação do Fundo, o imposto sobre os ganhos e rendimentos será retido na fonte; e (ii) no caso de alienação, os próprios Cotistas deverão apurar o ganho de capital e recolher o IR, de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

O imposto sobre a distribuição de rendimentos do Fundo, bem como o imposto incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas, serão considerados: (i) antecipação do IRPJ devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; e (ii) tributação exclusiva, no caso de pessoa física e de pessoa jurídica optante pela inscrição no Simples Nacional ou isenta.

Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da CSSL, estando sujeitos também à tributação pelo PIS e pela COFINS, à alíquota conjunta de 4,65%, nos termos do Decreto 8.426, de 1º de abril de 2015.

Alguns Cotistas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

### ***Investidores Estrangeiros***

Os Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que realizarem seus investimentos no Brasil consoante o disposto na Resolução CMN 4.373, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (ou 17%, no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência conforme previsto na legislação brasileira) nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("**Paraíso Fiscal**"), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

Assim, como regra geral, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas estrangeiros, não residentes ou domiciliados em Paraíso Fiscal e cujo investimento for realizado nos termos da Resolução CMN 4.373, deverão estar sujeitos ao IRRF à alíquota de 15%. Ademais, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas do Fundo por esses Cotistas estrangeiros não deveria sujeitar-se à tributação pelo IR, desde que realizadas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, conforme o disposto no artigo 90 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015.

Os rendimentos auferidos por Cotista pessoa física residente no exterior, ainda que residente ou domiciliado em Paraíso Fiscal, cujo investimento for realizado nos termos da Resolução CMN 4.373, deverá ser isento de tributação pelo IR, desde que respeitados os requisitos enumerados pela Lei 11.033.

Como regra geral, os demais Cotistas estrangeiros, residentes ou domiciliados em Paraíso Fiscal, não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil.

Assim, os rendimentos auferidos por Cotistas estrangeiros, residentes ou domiciliados em Paraíso Fiscal, cujo investimento é feito conforme a Resolução CMN 4.373, bem como os ganhos de capital na alienação de Cotas do Fundo, desde que realizadas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, serão tributados pelo IRRF à alíquota de 20%. Por outro lado, os ganhos de capital apurados em alienações realizadas por esses Cotistas fora de bolsa de valores ou balcão organizado estarão sujeitos ao IRRF à alíquota de até 25%.

### ***IOF/Títulos***

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

## ***IOF/Câmbio***

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por Investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais está sujeita à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, 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), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

### ***III. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA***

Como regra geral, a Administradora é responsável pelo cumprimento de todas as obrigações tributárias do Fundo, inclusive acessórias, com exceção da responsabilidade da fonte pagadora pela retenção e recolhimento do imposto sobre rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo, em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, relativamente à retenção e recolhimento do imposto sobre tais rendimentos e ganhos líquidos.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ANEXOS**

---

- ANEXO I** - Estudo de Viabilidade
- ANEXO II** - Regulamento do Fundo
- ANEXO III** - Declarações

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ANEXO I**

---

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **ESTUDO DE VIABILIDADE REFERENTE À PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

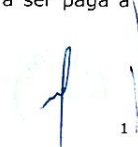
O presente Estudo de Viabilidade foi elaborado pela Gestora, no mês de fevereiro de 2018. Os Ativos-Alvo do Fundo são CRIs.

Para a realização desse estudo, a Gestora utilizou premissas referentes a dados econômico-financeiros futuros, além de especificidades do mercado brasileiro de CRIs, baseadas em expectativas de mercado, além de dados históricos e análises da própria Gestora.

#### **CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO**

Volume da Oferta: até R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), com a possibilidade de acréscimo de **(i)** R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), por conta da eventual distribuição das Cotas do Lote Suplementar; e **(ii)** R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), por conta da eventual distribuição das Cotas Adicionais. Será admitida a Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, 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.

Taxa de Administração: A Taxa de Administração será de até 1,06% (um inteiro e seis centésimos por cento) ao ano, calculada sobre **(i)** o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o IFIX; ou **(ii)** o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, nos demais casos, composta de: **(a)** 0,20% (vinte centésimos por cento) fixos à razão de 1/12 (um doze avos), que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), no 1º (primeiro) ano de funcionamento do Fundo, contado da data de início do seu funcionamento, e de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) a partir do 2º (segundo) ano do Fundo, contado da data de início do seu funcionamento, atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; **(b)** 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, referente aos serviços de gestão da carteira do Fundo, a ser pago diretamente à Gestora; e **(c)** remuneração mensal, paga por cotista, no valor equivalente a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos), com piso de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, limitada a 0,06% (seis centésimos por cento) referente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser paga a terceiros.



1

**Taxa de Performance:** Será devida à Gestora uma taxa de performance correspondente a 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das Cotas que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)), já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a Taxa de Administração.

### INDICADORES ECONÔMICOS

As premissas para CDI, IPCA e IGPM foram extraídas do relatório Focus do Banco Central do Brasil de fevereiro de 2018. Essas expectativas de mercado foram utilizadas para os primeiros 12 (doze) meses de funcionamento do Fundo. A partir do 2º (segundo) ano de funcionamento do Fundo, assumiu-se que os indicadores de CDI, IPCA e IGPM seriam constantes, equivalentes aos mesmos indicadores acumulados no primeiro ano.

| Indicadores Econômicos | mês 1<br>jul 18 | mês 2<br>ago 18 | mês 3<br>set 18 | mês 4<br>out 18 | mês 5<br>nov 18 | mês 6<br>dez 18 | mês 7<br>jan 19 | mês 8<br>fev 19 | mês 9<br>mar 19 | mês 10<br>abr 19 | mês 11<br>mai 19 | mês 12<br>jun 19 | ANO 1 |
|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|-------|
| CDI                    | 0,54%           | 0,54%           | 0,54%           | 0,54%           | 0,54%           | 0,54%           | 0,56%           | 0,56%           | 0,59%           | 0,61%            | 0,63%            | 0,63%            | 7,03% |
| IPCA                   | 0,20%           | 0,20%           | 0,29%           | 0,35%           | 0,40%           | 0,47%           | 0,48%           | 0,45%           | 0,36%           | 0,40%            | 0,30%            | 0,20%            | 4,18% |
| IGPM                   | 0,25%           | 0,28%           | 0,40%           | 0,42%           | 0,45%           | 0,41%           | 0,41%           | 0,40%           | 0,36%           | 0,31%            | 0,32%            | 0,27%            | 4,36% |

### RECEITAS

A rentabilidade alvo do Fundo é equivalente à variação do CDI, acrescido de 1,00% (um por cento) ao ano. Esse estudo apresenta uma projeção de rentabilidade nominal do Fundo.

A modelagem assume que os investimentos em Ativos-Alvo serão concluídos nos primeiros 6 (seis) meses contados a partir da Primeira Emissão de Cotas, conforme alocação estimada na tabela de “Pipeline” apresentada abaixo. A Gestora fará seus melhores esforços para que a composição futura da carteira do Fundo esteja em linha com o apresentado abaixo.

Além dos investimentos em Ativos-Alvo, a Gestora buscará aplicar o caixa excedente do Fundo, em Cotas de outros FIIs, LCIs com rentabilidade ao redor de 90% do CDI e títulos do Governo Federal com rentabilidade bruta próxima a 100% do CDI. A política de investimentos da Gestora busca minimizar ao máximo o excedente de caixa do Fundo, visto que a vasta maioria dos Ativos-Alvo que serão investidos deverão pagar juros (e potencialmente amortização) mensalmente, gerando fluxo de caixa suficiente para arcar com todas as despesas do Fundo, além de possibilitar distribuições mensais de dividendos aos Cotistas.



#### PIPELINE INDICATIVO

| Ativo | Volume (R\$mil) | Indexador | Spread | Prazo (meses) | Risco       | PMT    | Mês de Alocação |
|-------|-----------------|-----------|--------|---------------|-------------|--------|-----------------|
| A     | 5.000           | CDI +     | 2,50%  | 60            | corporativo | mensal | 1               |
| B     | 5.000           | CDI +     | 4,50%  | 48            | corporativo | mensal | 1               |
| C     | 1.000           | CDI +     | 0,25%  | 84            | corporativo | mensal | 1               |
| D     | 1.500           | CDI +     | 1,00%  | 60            | corporativo | mensal | 1               |
| E     | 1.000           | CDI +     | 1,50%  | 50            | corporativo | mensal | 1               |
| F     | 1.500           | CDI +     | 0,40%  | 36            | corporativo | mensal | 1               |
| G     | 2.500           | CDI +     | 2,00%  | 42            | corporativo | mensal | 1               |
| H     | 1.000           | CDI +     | 0,60%  | 24            | corporativo | mensal | 1               |
| I     | 1.500           | CDI +     | 1,00%  | 30            | corporativo | mensal | 1               |
| J     | 10.000          | IPCA +    | 7,00%  | 96            | corporativo | mensal | 1               |
| K     | 10.000          | IGPM +    | 7,00%  | 96            | corporativo | mensal | 1               |
| L     | 5.000           | CDI +     | 5,00%  | 48            | corporativo | mensal | 2               |
| M     | 5.000           | CDI +     | 3,00%  | 60            | corporativo | mensal | 3               |
| N     | 8.000           | IPCA +    | 9,00%  | 156           | pulverizado | mensal | 3               |
| O     | 10.000          | IGPM +    | 7,50%  | 132           | pulverizado | mensal | 3               |
| P     | 7.500           | CDI +     | 3,00%  | 48            | corporativo | mensal | 4               |
| Q     | 4.000           | CDI +     | 4,50%  | 48            | corporativo | mensal | 4               |
| R     | 7.500           | CDI +     | 4,00%  | 48            | corporativo | mensal | 5               |
| S     | 7.500           | IPCA +    | 8,00%  | 120           | pulverizado | mensal | 6               |

#### DESPESAS

As despesas referentes à Primeira Emissão e à Oferta do Fundo estão estimadas em aproximadamente 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos) do Montante Inicial da Oferta, estando inclusas todas as despesas referentes a taxas de estruturação, distribuição e colocação, honorários advocatícios, taxas de registro junto à CVM e à B3, além de todos os outros custos referentes a ofertas públicas.

Em relação as despesas recorrentes, as mesmas estão especificadas no prospecto do Fundo e estão estimadas em R\$ 91.500,00 (noventa mil e quinhentos reais) mensais, 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.

| (valores em R\$)             | Ano 1             | Ano 2             | Ano 3             | Ano 4             | Ano 5             |
|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Patrimônio Líquido</b>    | <b>95.500.000</b> | <b>95.500.000</b> | <b>95.500.000</b> | <b>95.500.000</b> | <b>95.500.000</b> |
| CRI                          | 94.500.000        | 94.500.000        | 94.500.000        | 94.500.000        | 94.500.000        |
| Ativos de Liquidez           | 1.000.000         | 1.000.000         | 1.000.000         | 1.000.000         | 1.000.000         |
| Receitas                     | 9.621.021         | 10.741.555        | 10.741.555        | 10.741.555        | 10.741.555        |
| Custos e Despesas            | (1.397.446)       | (1.621.553)       | (1.621.553)       | (1.621.553)       | (1.621.553)       |
| <b>Resultado Líquido FII</b> | <b>8.223.575</b>  | <b>9.120.003</b>  | <b>9.120.003</b>  | <b>9.120.003</b>  | <b>9.120.003</b>  |
| Distribuição                 | 8.223.575         | 9.120.003         | 9.120.003         | 9.120.003         | 9.120.003         |
| # cotas                      | 1.000.000         | 1.000.000         | 1.000.000         | 1.000.000         | 1.000.000         |
| Distribuição / cota          | 8,22              | 9,12              | 9,12              | 9,12              | 9,12              |

São Paulo, 21 de Fevereiro de 2018.

## VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.

  
Nome: **Misak Pessoa Neto**  
Cargo: **Administrador**

  
Nome: **Alessandro Vedrossi**  
Cargo: **Administrador**



---

**ANEXO II**

Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO DO  
VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
CNPJ/MF nº 29.852.732/0001-91**

**CAPÍTULO UM – DAS DEFINIÇÕES**

**1.1.** Para fins do disposto neste Regulamento e em seu anexo, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Regulamento, no singular ou no plural, terão os significados a eles atribuídos neste Capítulo Um, exceto se de outra forma estiverem definidos neste Regulamento e/ou em seus Anexos, no singular ou no plural. Além disso, **(a)** quando exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo Um aplicar-se-ão tanto ao singular quanto ao plural, o masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(b)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto em contrário; **(c)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas e/ou reformuladas; **(d)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens ou anexos deste Regulamento; **(e)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(f)** salvo disposição em contrário, todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 224 do Código de Processo Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento:

**ADMINISTRADORA** é a **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, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006.

**ANBIMA** é a Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais.

**Assembleia Geral de Cotistas** é a Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO**, realizada nos termos deste Regulamento.

|                                  |                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ativos</b>                    | significa os Ativos de Liquidez e os Ativos-Alvo, quando considerados em conjunto.                                                                                                                     |
| <b>Ativos-Alvo</b>               | significa os CRIs.                                                                                                                                                                                     |
| <b>Ativos de Liquidez</b>        | tem o significado atribuído no artigo 4.2 deste Regulamento.                                                                                                                                           |
| <b>B3</b>                        | é a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b> , sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25. |
| <b>BACEN</b>                     | é o Banco Central do Brasil.                                                                                                                                                                           |
| <b>CNPJ/MF</b>                   | é o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.                                                                                                                                   |
| <b>Código Civil</b>              | significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.                                                                                                                                |
| <b>Código de Processo Civil</b>  | significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.                                                                                                                                  |
| <b>Cotas</b>                     | significa as cotas de emissão do <b>FUNDO</b> , escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.                                                                        |
| <b>Cotas Adicionais</b>          | tem o significado atribuído no artigo 6.1.4 deste Regulamento.                                                                                                                                         |
| <b>Cotas da Primeira Emissão</b> | tem o significado atribuído no artigo 6.1.2 deste Regulamento.                                                                                                                                         |
| <b>Cotas do Lote Suplementar</b> | tem o significado atribuído no artigo 6.1.3 deste Regulamento.                                                                                                                                         |
| <b>Cotistas</b>                  | significa os titulares de Cotas.                                                                                                                                                                       |
| <b>CRI</b>                       | são certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos,                                                                                                       |

escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

**Critérios de Elegibilidade** tem o significado atribuído no artigo 4.3 deste Regulamento.

**CVM** é a Comissão de Valores Mobiliários.

**Desenquadramento Passivo Involuntário** significa as hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de ativo previstos neste Regulamento, na Instrução CVM 555/14 e na Instrução CVM 472/08 ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do **FUNDO** ou nas condições gerais do mercado de capitais.

**Dia Útil** significa qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**Emissões Autorizadas** significam novas emissões de Cotas, realizadas até perfazer o montante total adicional de, no máximo, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, conforme previsto no artigo 8.1 deste Regulamento.

**FUNDO** é o **VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**.

**FII** significa os fundos de investimento imobiliários constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em

empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da Instrução CVM 472/08.

**GESTORA**

é a **VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Rua Iguatemi, nº 448, Conjunto 1.301, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.559.989/0001.17, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9.620, de 28 de novembro de 2007.

**Instituições Financeiras Autorizadas**

são as 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo pelo **FUNDO**.

**Instrução CVM 400/03**

é a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

**Instrução CVM 472/08**

é a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

**Instrução CVM 555/14**

é a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.

**IPCA**

significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

**Lei nº 8.668/93**

é a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

**Limite de Concentração**

significa o limite de concentração conforme disposto no artigo 4.3 deste Regulamento.

**Política de Investimentos**

são as práticas de investimento dos recursos do **FUNDO** observadas pela Administradora e pela Gestora, aplicadas aos Ativos, conforme descritas no Capítulo Quatro do presente Regulamento.

|                                |                                                                 |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Regulamento</b>             | significa este regulamento do <b>FUNDO</b> .                    |
| <b>Reserva de Contingência</b> | tem o significado atribuído no artigo 10.1.5 deste Regulamento. |
| <b>Taxa de Administração</b>   | tem o significado atribuído no artigo 14.1 deste Regulamento.   |
| <b>Taxa de Performance</b>     | tem o significado atribuído no artigo 14.2 deste Regulamento.   |

## CAPÍTULO DOIS - DO FUNDO

**2.1.** O **VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**2.2.** O **FUNDO** é destinado a pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

**2.3.** O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006. O nome do diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA** indicado abaixo: <https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

**2.4.** Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos Cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

## CAPÍTULO TRÊS - DO OBJETO DO FUNDO

**3.1.** O objetivo do **FUNDO** é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: **(a)** CRIs, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na

Política de Investimentos abaixo; e **(b)** Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos abaixo.

**3.2.** As aplicações realizadas pelo **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, da instituição prestadora de serviços de custódia, do coordenador líder da oferta de Cotas (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas), de quaisquer mecanismos de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

#### **CAPÍTULO QUATRO - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**4.1.** Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **GESTORA**, de acordo com a Política de Investimentos descrita neste Capítulo Quatro, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez.

**4.2.** Observado o disposto no artigo 4.3 abaixo, as disponibilidades financeiras do **FUNDO** que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos de liquidez ("**Ativos de Liquidez**"):

- (i) cotas de outros FII;
- (ii) letras hipotecárias (LH) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;
- (iii) letras de crédito imobiliário (LCI) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;
- (iv) letras imobiliárias garantidas (LIG) que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's;
- (v) cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", regulados pela Instrução CVM 555/14, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472/08 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título;
- (vi) títulos de emissão do BACEN;

(vii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB); e

(viii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

**4.3.** O **FUNDO** deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, os quais deverão respeitar o seguinte limite de concentração e os seguintes critérios de elegibilidade, conforme aplicável ("**Limite de Concentração**" e "**Critérios de Elegibilidade**", respectivamente):

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

(ii) os Ativos-Alvo adquiridos para compor a carteira do **FUNDO** poderão não contar com classificação de risco (*rating*), sendo que, nesta hipótese, os referidos Ativos-Alvo deverão contar com garantia real imobiliária que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo Ativo-Alvo pelo **FUNDO**, possua laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo Ativo-Alvo. O laudo de avaliação deverá adotar o critério de valor de venda de liquidação forçada do bem/ativo dado em garantia. Os Ativos-Alvo que se enquadrem neste inciso (ii) poderão representar, no máximo, 50% (cinquenta por cento) dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**.

**4.3.1.** O Limite de Concentração previsto no artigo 4.3, inciso (ii) acima será verificado pela **GESTORA** e fiscalizado pela **ADMINISTRADORA** na data de aquisição dos respectivos Ativos-Alvo, sendo que no caso de eventual Desenquadramento Passivo Involuntário do referido Limite de Concentração, o disposto no artigo 4.8.4 abaixo será aplicável.

**4.4.** Sem prejuízo do disposto no artigo 4.3 acima, o **FUNDO** deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor previstos na Instrução CVM 555/14. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos Ativo-Alvo adquiridos ou subscritos pelo **FUNDO**, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos

termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472/08.

**4.5.** Os resgates de recursos de investimentos em Ativos de Liquidez caracterizados como de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: **(a)** pagamento de Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance; **(b)** pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição e venda de Ativos que compoñham a carteira do **FUNDO**; **(c)** investimentos em novos Ativos; e **(d)** pagamento de rendimentos aos Cotistas.

**4.5.1.** O objetivo do **FUNDO** e a Política de Investimentos somente poderão ser alterados mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas neste Regulamento.

**4.6.** A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (i) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;
- (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, para quaisquer terceiros; e
- (iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**.

**4.7.** É vedado ao **FUNDO**, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas neste Regulamento em relação à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**:

- (i) aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez;
- (ii) manter posições em mercados derivativos;
- (iii) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e
- (iv) realizar operações classificadas como “*day trade*”.

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

**4.8.1.** Conforme previsto no artigo 4.8 acima, a carteira do **FUNDO** poderá, eventualmente, ter bens imóveis em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição/recebimento pelo **FUNDO**, na forma do artigo 45, parágrafo quarto da Instrução CVM 472/08, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição/recebimento pelo **FUNDO**. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

**4.8.2.** A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pela **GESTORA**, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do **FUNDO**.

**4.8.3.** Na hipótese de o **FUNDO** passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, por ocasião dos eventos previstos nos incisos (i) e (ii) do artigo 4.8 acima, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos, a contabilização de tais ativos no patrimônio do **FUNDO** poderá ocasionar o Desenquadramento Passivo Involuntário do **FUNDO**. Nessas hipóteses, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, conforme previsto no artigo 105 da Instrução CVM 555/14, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de concentração e diversificação da carteira do **FUNDO**, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, observado o previsto no artigo 106 da Instrução CVM 555/14.

**4.8.4.** A **ADMINISTRADORA** deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o prazo de 15 (quinze) dias do Desenquadramento Passivo Involuntário, a ocorrência de tal desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira no **FUNDO** no momento em que ocorrer, sempre que

os limites de concentração forem aplicáveis nos termos do artigo 45, parágrafo quinto, da Instrução CVM 472/08.

**4.9.** A **GESTORA** terá 6 (seis) meses a partir **(i)** da data da primeira integralização de cotas do **FUNDO**; e **(ii)** da data de cada emissão de novas Cotas, para enquadrar a carteira do **FUNDO** à Política de Investimentos disposta no presente Capítulo, observado que os Critérios de Elegibilidade dos Ativos-Alvo previstos nas alíneas (i) e (ii) do artigo 4.3 acima deverão ser verificados desde o início do processo de constituição da carteira do **FUNDO**.

**4.9.1.** Caso, após o período de 6 (seis) meses descrito no artigo 4.9 acima, a **GESTORA** não tenha realizado o enquadramento da carteira do **FUNDO** à Política de Investimentos descrita neste Capítulo Quatro, a **GESTORA** deverá comunicar a **ADMINISTRADORA** para que esta convoque uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do **FUNDO** à Política de Investimentos.

## **CAPÍTULO CINCO - DAS COTAS**

**5.1.** As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do **FUNDO**, e terão todas a forma nominativa e escritural, sendo de uma única classe.

**5.1.1.** O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do **FUNDO**.

**5.1.2.** A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

**5.1.3.** Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização e rendimentos em igualdade de condições.

**5.1.4.** Independentemente da data de integralização, as Cotas integralizadas terão as mesmas características e direitos, inclusive no que se refere aos pagamentos e amortizações, caso aplicável.

**5.1.5.** De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

**5.1.6.** Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão

negociá-las no mercado secundário em bolsa ou em balcão organizado da B3.

**5.1.7.** O titular de Cotas:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

**5.1.8.** Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão de Cotas, o patrimônio líquido do **FUNDO** será aquele resultante das integralizações das Cotas pelos Cotistas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

**CAPÍTULO SEIS - DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**6.1.** A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá para oferta pública, o total de até 1.000.000 (um milhão) de Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante total de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), em série única.

**6.1.1.** A primeira emissão de Cotas será realizada nos termos da Instrução CVM 400/03.

**6.1.2.** As Cotas da primeira emissão do **FUNDO** ("**Cotas da Primeira Emissão**"), bem como as Cotas de eventuais emissões subsequentes, serão inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, à vista e em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição.

**6.1.3.** Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas suplementares, nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas ("**Cotas do Lote Suplementar**"), destinadas a atender a um excesso de demanda que eventualmente seja constatado no decorrer no procedimento de coleta de intenções, conforme opção outorgada pela

**ADMINISTRADORA** ao(s) distribuidor(es), nos termos do contrato de distribuição. As Cotas do Lote Suplementar, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação.

**6.1.4.** Nos termos do parágrafo segundo do artigo 14 da Instrução CVM 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 200.000 (duzentas mil) Cotas adicionais ("**Cotas Adicionais**"), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, em comum acordo com o(s) distribuidor(es), que poderão ser emitidas pelo **FUNDO** até a data de divulgação do anúncio de início, sem a necessidade de novo pedido de registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação.

**6.1.5.** Será admitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da primeira emissão do **FUNDO**, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente a 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, totalizando um montante de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas remanescentes da emissão deverão ser canceladas pela **ADMINISTRADORA**. Findo o prazo de subscrição, caso o montante acima não seja colocado no âmbito da oferta, esta será cancelada pela **ADMINISTRADORA**, sendo o **FUNDO** liquidado.

## **CAPÍTULO SETE - DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS**

**7.1.** As ofertas públicas de Cotas se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição.

**7.1.1.** No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas.

**7.1.2.** Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de Cotas.

**7.1.3.** O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

**7.1.4.** Durante a fase de oferta pública das Cotas, estará disponível ao investidor exemplares deste Regulamento e do prospecto da oferta das Cotas, devendo o subscritor declarar estar ciente:

(i) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objetivo e à Política de Investimentos, e

(ii) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, da Taxa de Administração devida, da Taxa de Performance devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

**7.1.5.** O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

**7.1.6.** As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, caso disponíveis, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão, e as demais conforme a política de distribuição de resultados descrita no Capítulo Dez abaixo.

**7.2.** Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

(i) se o **FUNDO** 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) das Cotas, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

(ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

**7.2.1.** A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos (i) e (ii) do artigo 7.2 acima, e/ou

decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

## **CAPÍTULO OITO - DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**8.1.** Na medida em que a **GESTORA** identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**, seja para a captação de recursos destinados ao custeio das despesas recorrentes do **FUNDO**, para a aquisição e/ou subscrição de Ativos-Alvo, a **ADMINISTRADORA** poderá, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472/08, aprovar novas emissões de Cotas até o montante total adicional de, no máximo, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em uma ou mais séries, a critério da **ADMINISTRADORA**, bem como seus respectivos termos e condições, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, que não se confundirão com as Cotas emitidas na Primeira Emissão de Cotas ou emissões posteriores deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, sem prejuízo do disposto no artigo 8.1.1 abaixo. A **ADMINISTRADORA** poderá, por ato próprio, deliberar a emissão adicional de Cotas, até o montante de Cotas e correspondente valor total de Emissão Autorizada, dando conhecimento de cada respectiva emissão adicional aos Cotistas por meio de publicação de fato relevante.

**8.1.1.** Na hipótese de qualquer Emissão Autorizada, nas futuras emissões de Cotas, será assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, que estejam em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** e que estejam registrados perante a instituição escrituradora das Cotas na data de corte estabelecida quando da aprovação da nova emissão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas no âmbito da Emissão Autorizada, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observada a possibilidade de cessão de seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros.

**8.1.2.** Para os fins do disposto neste artigo 8.1, "termos e condições" significa a possibilidade ou não de haver subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, bem como o ambiente de negociação das Cotas.

**8.1.3.** Na hipótese de uma Emissão Autorizada, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Emissão Autorizada terá como base o valor de mercado de Cotas correspondente à média do preço de fechamento das Cotas na B3 em período a ser fixado quando da aprovação da Emissão Autorizada.

**8.1.4.** Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, seja no todo ou em parte. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos deste Regulamento.

**8.2.** No caso de emissão adicional além dos limites previstos para uma Emissão Autorizada, por proposta da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão disposta no artigo 6.1 deste Regulamento, realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(i) o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: **(a)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, **(c)** o valor de mercado das Cotas já emitidas;

(ii) aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, que estejam em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** e que estejam registrados perante a instituição escrituradora das Cotas na data de corte estabelecida quando da aprovação da nova emissão, fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis;

(iii) na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros;

(iv) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes;

(v) observado o inciso (viii) abaixo, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição ou da data de realização do comunicado de início à CVM, conforme aplicável, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas

aplicações do **FUNDO** em Ativos de Liquidez classificados como de renda fixa realizadas no período;

(vi) se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um dia que não seja um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil;

(vii) é admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03; e

(viii) não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

## **CAPÍTULO NOVE - DA TAXA DE INGRESSO**

**9.1.** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de Cotas, mediante definição, conforme aplicável, da Administradora em conjunto com a Gestora, no caso de uma Emissão Autorizada, ou da Assembleia Geral de Cotistas, sendo revertidos ao Fundo, para custeio da respectiva emissão, todos os recursos oriundos da cobrança da taxa de ingresso.

## **CAPÍTULO DEZ - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**10.1.** A Assembleia Geral de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o artigo 17.1.1 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

**10.1.1.** O **FUNDO** deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 13º (décimo terceiro) Dia Útil do mês subsequente ao

do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos-Alvo, Ativos de Liquidez ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela **GESTORA**, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

**10.1.2.** O percentual mínimo a que se refere o artigo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

**10.1.3.** Farão jus aos rendimentos de que trata o artigo 10.1.1 acima os titulares de Cotas no fechamento do 8º (oitavo) Dia Útil do respectivo mês no qual ocorrerá a distribuição, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

**10.1.4.** Entende-se por resultado do **FUNDO** o produto decorrente do recebimento: **(i)** de rendimentos dos Ativos-Alvo; e **(ii)** de eventuais rendimentos oriundos dos Ativos de Liquidez, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao Ativos adquiridos, a Reserva de Contingência, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

**10.1.5.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, 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 aos Ativos. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez.

**10.1.6.** O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a 1% (um por cento) do valor total dos Ativos. Para sua constituição ou reposição será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

**10.1.7.** O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

**10.1.8.** As distribuições a título de amortização de Cotas deverão abranger todas as Cotas integralizadas, em benefício de todos os Cotistas, de forma proporcional.

**10.1.9.** Os pagamentos de distribuição de rendimentos do **FUNDO** aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

**10.1.10.** Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de rendimentos os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no dia de cada data de apuração prevista no artigo 10.1.1 acima.

## **CAPÍTULO ONZE - DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E DA GESTÃO DA CARTEIRA**

**11.1.** A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as competências da **GESTORA** dispostas neste Regulamento, as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

**11.1.1.** Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos Cotistas, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo Cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo Cotista que adquirir Cotas no mercado secundário.

**11.1.2.** A **ADMINISTRADORA** 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 lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

**11.1.3.** A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**, desde que devidamente habilitados para tanto, conforme o caso.

**11.1.4.** A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do **FUNDO**.

**11.1.5.** Sem prejuízo do disposto no artigo 11.1.4 acima, as operações e atos relacionados à seleção, aquisição e alienação dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez serão realizados, praticados e/ou exercidos pela **GESTORA**.

**11.1.6.** A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos/recebidos pelo **FUNDO**, nos termos do artigo 4.8 deste Regulamento, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

**11.2.** Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

- (i) instituição responsável pela distribuição de Cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, a **GESTORA**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e
- (iii) formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

**11.2.1.** É vedado à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Cotas, e dependerá de prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas a contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** e ao consultor especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

**11.2.2.** O **FUNDO** não possui, na data da emissão das Cotas da Primeira Emissão, prestador de serviços de formação de mercado. Não obstante o acima exposto, na forma do artigo 11.2, inciso (iii) acima, o **FUNDO** poderá contratar prestador de serviços de formação de mercado caso a **GESTORA** e a **ADMINISTRADORA** entendam que tal contratação é necessária.

**11.2.3.** Os serviços mencionados no artigo 11.2, incisos (i) e (ii) acima poderão ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, desde que, em quaisquer dos casos, o prestador dos referidos serviços seja

devidamente habilitado para tanto.

**11.3.** A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração de Cotas;
- (iv) custódia de ativos financeiros; e
- (v) auditoria independente.

**11.4.** A **ADMINISTRADORA** contratou a **VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Rua Iguatemi, nº 448, Conjunto 1.301, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.559.989/0001.17, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9.620, de 28 de novembro de 2007, para realizar a gestão dos Ativos, delegando à **GESTORA** amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive adquirir e alienar Ativos. O **FUNDO**, por meio da **ADMINISTRADORA** e deste Regulamento, constituiu a **GESTORA** como sua representante legal perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

**11.4.1.** A **GESTORA** adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, a **ADMINISTRADORA** outorgará, desde que requisitada pela **GESTORA**, poderes à **GESTORA** para o exercício do direito de voto do **FUNDO** em assembleias gerais dos emissores dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, de acordo com os requisitos mínimos da ANBIMA.

**A GESTORA DESTES FUNDOS ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES**

**OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES DIREITO DE VOTO.**

**CAPÍTULO DOZE - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

**12.1.** Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA**:

(i) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar, caso aplicável, nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: **(a)** não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; **(b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; **(c)** não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; **(e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; **(f)** não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

(ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; **(b)** os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; **(c)** a documentação relativa, caso aplicável, aos imóveis e às operações do **FUNDO**; **(d)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; **(e)** o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas ou das empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472/08;

(iii) observadas as competências da **GESTORA**, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

(iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

(v) custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

(vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia

devidamente autorizada pela CVM, os Ativos adquiridos com recursos do **FUNDO**, conforme aplicável;

(vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) acima até o término do procedimento.

(viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e neste Regulamento;

(ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

(x) observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(xi) deliberar sobre as Emissões Autorizadas, nos termos do artigo 8.1 deste Regulamento; e

(xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros.

**12.1.1.** O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de Ativos da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto.

**12.1.2.** Não obstante o acima definido e observado o disposto no artigo 11.4.1 acima, a **GESTORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da Política de Investimento, relevante o tema a ser discutido e votado, a **GESTORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

**12.1.3.** A **ADMINISTRADORA** deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas.

**12.1.3.1.** São exemplos de violação do dever de lealdade da **ADMINISTRADORA**, as seguintes hipóteses:

(i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o **FUNDO**, as oportunidades de negócio do **FUNDO**;

(ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do **FUNDO** ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixou de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do **FUNDO**;

(iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao **FUNDO**, ou que este tencione adquirir; e

(iv) tratar de forma não equitativa os Cotistas, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de Cotas justificassem tratamento desigual.

**12.2.** Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviço do **FUNDO** estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor, das demais disposições deste Regulamento e do contrato de gestão celebrado entre a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, caberá à **GESTORA**:

(i) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos do **FUNDO** e ao cumprimento de sua Política de Investimento;

(ii) identificar, analisar, selecionar e aprovar os Ativos-Alvo que comporão a carteira do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

(iii) gerir individualmente a carteira dos Ativos, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimento prevista neste Regulamento;

(iv) adquirir, alienar, permutar e transferir, sob qualquer forma legítima, os Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento;

(v) monitorar o desempenho do **FUNDO**, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

(vi) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, podendo, inclusive, quando outorgado pela **ADMINISTRADORA** instrumento específico para tal fim, assinar em nome do **FUNDO** instrumentos de compra e venda bem como quaisquer outros instrumentos que se façam necessários ao atendimento da Política de Investimentos, observado o disposto no artigo 12.2.1 abaixo;

- (vii) deliberar sobre a amortização de Cotas e distribuição de rendimentos nos termos deste Regulamento;
- (viii) participar e votar em assembleias gerais, especiais, reuniões ou foros de discussão atinentes aos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, com poderes para deliberar e votar sobre quaisquer assuntos relacionados aos Ativos do **FUNDO**, de acordo com a política registrada na ANBIMA, cujo teor pode ser encontrado no seguinte endereço: [http://valorainvest.com.br/wp-content/uploads/2016/01/politica\\_de\\_voto\\_vqi\\_geral.pdf](http://valorainvest.com.br/wp-content/uploads/2016/01/politica_de_voto_vqi_geral.pdf);
- (ix) enviar à **ADMINISTRADORA** proposta para novas emissões de Cotas;
- (x) na hipótese de emissão adicional de Cotas além dos limites previstos para Emissões Autorizadas, recomendar à Assembleia Geral de Cotistas o preço de emissão das Cotas, desde que tal emissão adicional tenha sido previamente autorizada por meio de Assembleia Geral de Cotistas, na forma do artigo 8.2 acima;
- (xi) acompanhar e tomar providências para a execução das eventuais garantias reais imobiliárias dos Ativos;
- (xii) negociar e aprovar o preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes aos Ativos;
- (xiii) deliberar sobre a constituição de eventual Reserva de Contingências;
- (xiv) recomendar à **ADMINISTRADORA** a proposição de medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento das obrigações previstas nos documentos relacionados aos Ativos, bem como para a defesa dos interesses do **FUNDO**;
- (xv) conforme o caso, analisar os laudos de avaliação das garantias reais imobiliárias que garantem os Ativos-Alvo; e
- (xvi) participar de todas as Assembleias Gerais de Cotistas, sejam elas ordinárias ou extraordinárias.

**12.2.1. A GESTORA**, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos do **FUNDO** estabelecidos neste Regulamento. O **FUNDO**, por meio da **ADMINISTRADORA** e por intermédio deste Regulamento, constituiu a **GESTORA** como sua representante legal perante terceiros, exclusivamente para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram

delegadas nos termos deste Regulamento.

**12.3.** A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**12.4.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, entre o **FUNDO** e o consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas que sejam detentores de, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO** e os representantes de Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

**12.4.1.** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA**, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472/08, exceto o de primeira distribuição de Cotas; e
- (v) a aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472/08.

**12.4.1.1.** Consideram-se pessoas ligadas para os fins do artigo 12.4.1 acima:

- (i) a sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou do consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

**12.4.2.** Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** ou ao consultor especializado.

**12.5.** A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** serão responsáveis por quaisquer danos causados por si ao patrimônio do **FUNDO**, desde que comprovadamente decorrentes de: **(i)** atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**; e **(ii)** atos de qualquer natureza que configurem violação de lei, da Instrução CVM 472/08, deste Regulamento ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

**12.6.** A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou possam, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

## **CAPÍTULO TREZE - DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

**13.1.** É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, direta ou indiretamente, no exercício de suas atividades como administradora ou gestora do patrimônio do **FUNDO**, conforme o caso, e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma

nas operações praticadas pelo **FUNDO**;

- (v) aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- (vii) vender à prestação Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, conforme previsto nos respectivos compromissos de investimento celebrados pelos Cotistas;
- (viii) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, entre o **FUNDO** e o consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas mencionados no parágrafo terceiro do artigo 35 da Instrução CVM 472/08, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472/08;
- (xii) 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;
- (xiii) realizar operações com derivativos; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

**13.1.1.** O **FUNDO** poderá emprestar seus Ativos, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**13.1.2.** As disposições previstas no inciso (ix) acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por

cento) do patrimônio do **FUNDO**.

**13.2.** É vedado, ainda, à **ADMINISTRADORA**:

(i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do **FUNDO**, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e

(ii) valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante operações de compra ou venda de Cotas.

**13.3.** Propriedade Fiduciária dos Bens Imóveis. Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** na forma permitida no artigo 4.8 deste Regulamento serão adquiridos/recebidos pela **ADMINISTRADORA** em caráter fiduciário, por conta e benefício do **FUNDO** e dos Cotistas, cabendo-lhe, observadas as recomendações da **GESTORA**, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio líquido do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472/08, com o fim exclusivo de realizar o objetivo da Política de Investimentos do **FUNDO**, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas, tendo amplos e gerais poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do **FUNDO**.

**13.3.1.** No instrumento de aquisição de bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** na forma permitida no artigo 4.8 deste Regulamento, a **ADMINISTRADORA** fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do **FUNDO**.

**13.3.2.** Os bens imóveis e seus respectivos direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO**, mantidos sob a propriedade fiduciária da **ADMINISTRADORA**, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da **ADMINISTRADORA**.

**13.3.3.** Os Cotistas não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes da carteira do **FUNDO** ou sobre

quaisquer Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

**13.3.4.** Os Cotistas não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos eventualmente integrantes da carteira do **FUNDO**, ou a quaisquer Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

#### **CAPÍTULO QUATORZE - DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

**14.1.** A Taxa de Administração será de até 1,06% (um inteiro e seis centésimos por cento) ao ano, calculada sobre **(i)** o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o IFIX; ou **(ii)** o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**, nos demais casos, composta de: **(a)** 0,20% (vinte centésimos por cento) fixos à razão de 1/12 (um doze avos), que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), no 1º (primeiro) ano de funcionamento do **FUNDO**, contado da data de início do seu funcionamento, e de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) a partir do 2º (segundo) ano do **FUNDO**, contado da data de início do seu funcionamento, atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**; **(b)** 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, referente aos serviços de gestão da carteira do **FUNDO**, a ser pago diretamente à **GESTORA**; e **(c)** o equivalente a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por cotista, com piso de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, limitada a 0,06% (seis centésimos por cento) referente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, a ser pago a terceiros (em conjunto, a "**Taxa de Administração**").

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

**14.1.2.** A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

**14.2.** Além de parcela da Taxa de Administração descrita no artigo 14.1, item (b)

acima, será devida uma taxa de performance à **GESTORA**, correspondente a 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das Cotas que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)), já deduzidas todas as demais despesas do **FUNDO**, inclusive a Taxa de Administração (“**Taxa de Performance**”).

**14.2.1.** A Taxa de Performance será calculada e provisionada pela **ADMINISTRADORA**, diariamente, por Dia Útil, e paga diretamente pelo **FUNDO** a cada semestre civil, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao encerramento de cada período de apuração, observado que o primeiro período de apuração da Taxa de Performance terá início a partir da primeira data de integralização das Cotas e o término do encerramento do semestre civil correspondente.

**14.2.1.1.** Entende-se como semestre civil, para fins de aplicação do disposto no artigo 14.2.1 acima, os períodos compreendidos entre: **(i)** o 1º (primeiro) Dia Útil do mês de janeiro, inclusive, e o último Dia Útil do mês de junho, inclusive; e **(ii)** o 1º (primeiro) Dia Útil do mês de julho, inclusive, e o último Dia Útil do mês de dezembro, inclusive.

**14.2.2.** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor patrimonial da Cota for inferior ao seu valor na data da primeira integralização de Cotas ou por ocasião da última distribuição efetuada.

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

## **CAPÍTULO QUINZE - DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

**15.1.** A **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** serão substituídas, nos casos de destituição, pela Assembleia Geral de Cotistas, e nos casos de renúncia e de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

**15.1.1.** Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da **ADMINISTRADORA** pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

(i) convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua sucessora ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

(ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**15.1.2.** Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da **GESTORA** pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a convocar a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua sucessora ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**.

**15.1.3.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o artigo 15.1.1, inciso (i), no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**15.1.4.** No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

**15.1.5.** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no artigo 15.1.1, inciso (ii) acima, caso aplicável.

**15.1.6.** Aplica-se o disposto no artigo 15.1.1, inciso (ii) acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação do **FUNDO**.

**15.1.7.** Se a Assembleia Geral 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 BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

**15.1.8.** Nas hipóteses referidas no artigo 15.1.1 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger nova administradora, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, caso aplicável.

**15.1.9.** A Assembleia Geral de Cotistas que destituir a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** deverá, no mesmo ato, eleger sua respectiva substituta ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

**15.2.** Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

**15.3.** Caso a **GESTORA** renuncie às suas funções e a Assembleia Geral de Cotistas não eleja sua respectiva substituta em até 60 (sessenta) dias a contar da data de comunicação da renúncia, a **ADMINISTRADORA** assumirá a gestão do patrimônio do **FUNDO** após esse período de 60 (sessenta) dias, sem prejuízo da possibilidade da Administradora renunciar à administração do **FUNDO**. Durante o período referido acima, a **GESTORA** deverá prestar normalmente os serviços de gestão do patrimônio do **FUNDO**, cooperando na transição de sua posição.

## **CAPÍTULO DEZESSEIS - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**16.1.** 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 Instrução CVM 472/08.

**16.2.** Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

**16.2.1.** O envio de informações por meio eletrônico prevista no artigo 16.2 acima dependerá de autorização expressa dos Cotistas.

**16.3.** A **ADMINISTRADORA** deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao **FUNDO**.

**16.4.** A **ADMINISTRADORA** deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

**16.5.** Compete ao Cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**16.6.** Nos termos do artigo 15, inciso XXII da Instrução CVM 472/08, a **ADMINISTRADORA** compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, às seguintes hipóteses: **(i)** na hipótese de o investimento do **FUNDO** ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, caso a quantidade de Cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e **(ii)** caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

**16.7.** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

## **CAPÍTULO DEZESSETE - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**17.1.** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou das atividades e operações do **FUNDO**:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao **FUNDO** e deliberar, em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do **FUNDO**, sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- (ii) alteração do regulamento;
- (iii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de sua substituta;
- (iv) emissão de novas Cotas além dos limites previstos para Emissões Autorizadas;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- (vi) dissolução e liquidação do **FUNDO**, de forma diversa daquela disciplinada neste Regulamento;
- (vii) definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (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 suas atividades, caso aplicável;
- (x) alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, parágrafo segundo, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472/08;
- (xii) alteração da Taxa de Administração (seja de sua parcela devida à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**);
- (xiii) destituição ou substituição da **GESTORA**;
- (xiv) alteração da Taxa de Performance da **GESTORA**; e
- (xv) deliberação sobre a amortização extraordinária de Cotas, conforme previsto no artigo 4.9.1 acima.

**17.1.1.** A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (i) do artigo 17.1 acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

**17.1.2.** A Assembleia Geral de Cotistas referida no artigo 17.1.1 acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

**17.1.3.** A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no artigo 17.1.2 acima.

**17.1.4.** O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas.

**17.2.** Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

(i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias; e

(ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias.

**17.2.1.** A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

**17.2.2.** A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**17.3.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, e disponibilizada na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

(i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;

(ii) a convocação de Assembleia Geral 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 Geral de Cotistas; 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 Geral de Cotistas.

**17.3.1.** A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**17.3.2.** A **ADMINISTRADORA** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

(i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas;

(ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação.

**17.3.3.** Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, que passará a ser Assembleia Geral de Cotistas ordinária e extraordinária.

**17.3.4.** O pedido de que trata o artigo 17.3.3. acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo segundo do artigo 19-A da Instrução CVM 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

**17.3.5.** Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas e dos percentuais previstos no artigo 17.2.1, no artigo 17.3.3 e no artigo 17.8.2 deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**17.4.** A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

**17.5.** Todas as decisões em Assembleia Geral 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 Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

**17.5.1.** Dependem da aprovação por maioria simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, as deliberações relativas às matérias dos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xi) e (xii) do artigo 17.1 acima.

**17.5.2.** Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao quórum qualificado indicado no artigo 17.5.1 acima.

**17.6.** Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**17.7.** Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**17.8.** A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

**17.8.1.** O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: **(a)** conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; **(b)** facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; e **(c)** ser dirigido a todos os Cotistas.

**17.8.2.** É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472/08 aos demais Cotistas, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: **(a)** reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e **(b)** cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**17.8.3.** A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

**17.8.4.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**17.9.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472/08.

**17.9.1.** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto

**17.9.2.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- (i) sua **ADMINISTRADORA** ou sua **GESTORA**;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**;
- (iii) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens

de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e

(vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

**17.9.3.** A verificação da vedação do inciso (vi) do artigo 17.9.2 acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

**17.9.4.** Não se aplica a vedação prevista no artigo 17.9.2 acima quando:

(i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do artigo 17.9.2;

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou

(iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo sexto do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme o parágrafo segundo do artigo 12 da Instrução CVM 472/08.

## **CAPÍTULO DEZOITO - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**18.1.** O **FUNDO** poderá ter até 2 (dois) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do artigo 18.1.3 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

(i) ser Cotista do **FUNDO**;

(ii) não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) caso aplicável, não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objetivo do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(iv) não ser administrador ou gestor de outros FIIs;

(v) não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

(vi) não estar impedido por lei especial 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 ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**18.1.1.** Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**18.1.2.** A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

(i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

(ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

**18.1.3.** Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

**18.1.4.** A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**18.1.5.** Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 17.3.4 deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

(i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472/08; e

(ii) nome, idade, profissão, Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF/MF) ou CNPJ/MF, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros

fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de Cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

**18.2.** Compete ao representante dos Cotistas:

- (i) fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- (iii) denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

(viii) fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

**18.2.1.** A **ADMINISTRADORA** é obrigada, 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 18.2 acima.

**18.2.2.** Os representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**18.2.3.** Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** 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 18.2 acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472/08.

**18.3.** Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

**18.3.1.** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**18.4.** Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472/08.

**18.5.** Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO DEZENOVE - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**19.1.** O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

**19.2.** As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

**19.2.1.** Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

**19.2.2.** Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas emitidas.

**19.3.** O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

## **CAPÍTULO VINTE – DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**20.1.** Constituem encargos do **FUNDO**:

- (a) Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- (b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- (c) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472/08;
- (d) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (e) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- (f) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos que componham seu patrimônio;
- (g) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

- (h) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472/08;
- (i) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;
- (j) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (k) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- (l) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (m) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, conforme aplicável;
- (n) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja Cotista, se for o caso;
- (o) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (p) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472/08.

**20.2.** Quaisquer despesas não previstas no presente Regulamento como encargos do **FUNDO** correrão por conta da **ADMINISTRADORA**.

**20.2.1.** O pagamento das despesas de que trata o artigo 20.1 poderá ser efetuado diretamente pelo **FUNDO** à pessoa contratada, desde que os correspondentes valores sejam computados para efeito da Taxa de Administração cobrada pela **ADMINISTRADORA**, sem prejuízo do disposto no parágrafo terceiro do artigo 47 da Instrução CVM 472/08.

## **CAPÍTULO VINTE E UM - DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**21.1.** No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas

as dívidas e despesas do **FUNDO**.

**21.1.1.** Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão ao disposto na Instrução CVM 472/08 e, no que couber, ao disposto na Instrução CVM 555/14.

**21.1.2.** Em caso de liquidação do **FUNDO**, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles.

**21.1.3.** Na hipótese de a **ADMINISTRADORA** encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, tais Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** estarão desobrigadas em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste artigo, serão, observados, ainda, os seguintes procedimentos:

(i) a **ADMINISTRADORA** deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os Cotistas elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção de Ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da **ADMINISTRADORA** perante os Cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes, conforme previstas no Código Civil;

(ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha o maior número de Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização de Cotas subscritas; e

(iii) a **ADMINISTRADORA** e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO** pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso (i) acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à **ADMINISTRADORA**

data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a **ADMINISTRADORA** poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do **FUNDO** na forma do artigo 334 do Código Civil.

**21.2.** Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, 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 do **FUNDO**.

**21.2.1.** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** 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.

**21.3.** Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM:

(A) no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

(i) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

(ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

(B) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** a que se refere o artigo 21.2, acompanhada do relatório do auditor independente.

**21.4.** O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções da **GESTORA**.

**21.5.** A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do Ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**21.6.** Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão

encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

## **CAPÍTULO VINTE E DOIS - DO FORO**

**22.1.** Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 10 de maio de 2018.

ANA CRISTINA  
FERREIRA DA  
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA  
FERREIRA DA  
COSTA:04293386785  
Date: 2018.05.10 12:50:59 -03'00'

DIANA FALCAO  
CAZES:0982604777  
5

Digitally signed by DIANA  
FALCAO CAZES:09826047775  
Date: 2018.05.10 12:51:13  
-03'00'

---

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS  
E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de administradora do **VALORA RE III  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

## Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 4791f25a5839327d79910fe1a425144a

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 10/05/2018, protocolado sob o nº 1906881 e averbado ao protocolo nº 1906880, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

### Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o nº de protocolo 1906881

**CUSTAS:**  
Emolumentos: R\$ 130,22  
Distribuidor: R\$ 20,21  
Lei 3217/99: R\$ 29,06  
Lei 4.664/05: R\$ 7,26  
Lei 111/06: R\$ 7,26  
Lei 6281/12: R\$ 5,81  
ISSQN: R\$ 6,85  
Total: R\$ 206,67

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
ECOM89612-BAA  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 10/05/2018  
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



### Características do documento original

**Arquivo:** FII Valora - Regulamento - 10.05.pdf  
**Páginas:** 48  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Regulamento

### Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 14/02/2018 à 14/02/2019

**Data/Hora computador local:** 10/05/2018 08:50:59

**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 14/02/2018 à 14/02/2019

**Data/Hora computador local:** 10/05/2018 08:51:13

**Carimbo do tempo:** Não

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO III**

Declarações

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA  
INSTRUÇÃO CVM 400**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representada em conformidade com seu estatuto social ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição líder responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas do **VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.852.732/0001-91 ("**Fundo**" e "**Cotas**", respectivamente), administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 ("**Administradora**" e "**Oferta**", respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") declarar que:

**CONSIDERANDO QUE:**

- (a)** o Fundo contratou seu auditor independente, a **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 370, 8º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.366.936/0001-25;
- (b)** foram disponibilizados pelo Fundo e pela Administradora os documentos que o Fundo e a Administradora consideraram relevantes para a Oferta;
- (c)** conforme informações prestadas pelo Fundo e pela Administradora, o Fundo e a Administradora disponibilizaram, para análise do Coordenador Líder e de seus assessores legais, todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações por eles consideradas relevantes sobre os negócios do Fundo, de modo a permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;

O Coordenador Líder declara que:

- (i)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: **(a)** as informações prestadas pelo Fundo e pela Administradora são verdadeiras,

consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, **(b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram o Prospecto Preliminar e venham a integrar o Prospecto Definitivo, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade e aquelas eventuais ou periódicas fornecidas para o registro do Fundo perante a CVM, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

**(ii)** o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e

**(iii)** o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

 São Paulo, 10 de maio de 2018 

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULO E VALORES  
MOBILIÁRIOS S.A.**

Nome:

Cargo:

**JULIO CAPUA**  
Diretor

Nome:

Cargo:

**FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA**  
Diretor

**DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA  
INSTRUÇÃO CVM 400**

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Administradora"), na qualidade de administradora do **VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 29.852.732/0001-91 ("Fundo"), no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas ("Cotas") do Fundo, a ser coordenada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder" e "Oferta", respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"):

**CONSIDERANDO QUE:**

- (a) o Fundo contratou seu auditor independente, a **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 370, 8º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.366.936/0001-25;
- (b) foram disponibilizados pela Administradora e pelo Fundo os documentos que a Administradora e o Fundo consideraram relevantes para a Oferta; e
- (c) conforme informações prestadas pelo Fundo e pela Administradora, o Fundo e a Administradora disponibilizaram, para análise do Coordenador Líder e de seus assessores legais, todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações por eles consideradas relevantes sobre os negócios do Fundo, de modo a permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;

A Administradora declara que:

- (i) (a) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador Líder são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram o Prospecto Preliminar e venham a integrar o Prospecto

29440119v3 - 4726003.420977



Definitivo, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes;

(iii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada; e

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

Rio de Janeiro, 10 de maio de 2018

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

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: **Allan Hadid**  
Diretor

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: **Bruno Duque Horta Nogueira**  
Diretor

29440119v3 - 4726003.420977



#### **DECLARAÇÃO DO EMISSOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

**VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 29.852.732/0001-91, neste ato representado por sua administradora, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada em conformidade com seu estatuto social ("Administradora") ("Emissor"), na qualidade de emissor de cotas para oferta pública e distribuição primária ("Cotas"), a ser coordenada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução nº 400, emitida pela CVM em 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"):

#### **CONSIDERANDO QUE:**

- (a) o Emissor contratou seu auditor independente, a **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 370, 8º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.366.936/0001-25;
- (b) foram disponibilizados pela Administradora e pelo Emissor os documentos que a Administradora e o Emissor consideraram relevantes para a Oferta; e
- (c) conforme informações prestadas pelo Emissor e pela Administradora, a Administradora e o Emissor disponibilizaram, para análise do Coordenador Líder e de seus assessores legais, todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações por eles consideradas relevantes sobre os negócios do Emissor, de modo a permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;

O Emissor declara que:

- (i) (a) as informações prestadas pelo Emissor, pela Administradora e pelo Coordenador Líder são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, (b) as

29440121v3 - 4726003.420977



informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram o Prospecto Preliminar e venham a integrar o Prospecto Definitivo, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Emissor, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes;

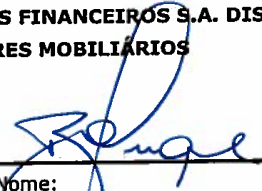
(iii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada; e

(iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

Rio de Janeiro, 10 de maio de 2018

**VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, representado por seu administrador, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

  
Nome: Allan Hadid  
Cargo: Diretor

  
Nome: Bruno Duque Horta Nogueira  
Cargo: Diretor

29440121v3 - 4726003.420977

