

VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/ME nº 34.197.811/0001-46

FATO RELEVANTE

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, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.197.811/0001-46 (“Fundo”), serve-se do presente para comunicar os cotistas e o mercado em geral quanto segue:

(i) nos termos do Capítulo Oito do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e conforme solicitação prévia da Valora Gestão de Investimentos Ltda., gestora da carteira do Fundo, a Administradora aprovou, nesta data, por meio de ato próprio (“Ato da Administradora”), a realização da segunda emissão de cotas do Fundo, a qual será realizada por meio de oferta pública, a ser distribuída sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Segunda Emissão” e “Instrução CVM 400”, respectivamente), e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), a ser submetida a registro perante a CVM. A oferta compreenderá a emissão de, inicialmente, 2.090.302 (dois milhões, noventa mil e trezentas e duas) novas cotas, sem considerar as Cotas Adicionais (conforme abaixo definido), em classe e série únicas, da segunda emissão do Fundo (“Novas Cotas”), nominativas, escriturais, todas com valor unitário de R\$95,68 (noventa e cinco reais e sessenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) (“Preço de Emissão”), na data da primeira integralização de Novas Cotas, perfazendo o montante total de inicialmente R\$200.000.095,36 (duzentos milhões, noventa e cinco reais e trinta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e sem considerar as Cotas Adicionais (“Montante Inicial da Oferta”), em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 472 (“Oferta”). O Preço de Emissão foi fixado com base no valor patrimonial das Cotas do Fundo referente ao fechamento contábil do mês de maio de 2020, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil e o número de cotas já emitidas, equivalente a R\$95,68 (noventa e cinco reais e sessenta e oito centavos), nos termos do Capítulo Oito do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento. Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 418.060 (quatrocentas e dezoito mil e sessenta) Novas Cotas adicionais (“Cotas Adicionais”), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas,

a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a Data de Liquidação, 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 e passarão a integrar o conceito de “Novas Cotas”. Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas no âmbito da segunda emissão do Fundo, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03, desde que respeitado o montante mínimo de colocação no âmbito da segunda emissão equivalente a 209.031 (duzentos e nove mil e trinta e uma) Novas Cotas, totalizando um montante de R\$ 20.000.086,08 (vinte milhões, oitenta e seis reais e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Mínimo da Oferta”). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Novas Cotas que não forem distribuídas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Administradora. Fica assegurado aos Cotistas do Fundo detentores, na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, de cotas do Fundo, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência para a subscrição das Novas Cotas (“Direito de Preferência”), conforme os procedimentos descritos a seguir:

- A quantidade de Cotas da Segunda Emissão que poderá ser subscrita por cada Cotista por meio do exercício do Direito de Preferência será determinada mediante a aplicação do fator de proporção equivalente a 2,80197208888, sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) (“Fator de Proporção para Subscrição de Cotas”);
- Não haverá exigência de investimento mínimo por Cotista para a subscrição de Cotas da Segunda Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência;
- Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período compreendido entre os dias 07 de julho de 2020 (inclusive) e 21 de julho de 2020 (inclusive) (“Período de Exercício do Direito de Preferência”), observado que (a) até o 9º (nono) dia útil subsequente à partir do 5º (quinto) dia útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início (“Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência”) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) dia útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), observados os seguintes

procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) deverá ser enviada uma via física do documento que formaliza a subscrição das Cotas pelo Investidor (“Boletim de Subscrição”) assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima; e (iii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador;

- Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência;
- No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência (a) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e (b) poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta, conforme descrito a seguir.
- o Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência, que desejarem subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta, terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, Intenção de Investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da Intenção de Investimento ou do Pedido de Subscrição,

conforme o caso. Caso o Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao investimento mínimo por investidor. Caso a referida condição não seja implementada, o Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Novas Cotas, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

- A integralização das Cotas da Segunda Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada no dia 21 de julho de 2020 ("Data de Liquidação do Direito de Preferência"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso;
- Na ocasião de subscrição e integralização das Cotas da Segunda Emissão, será devida a taxa de distribuição primária, equivalente a 3,63% (três inteiros e sessenta e três centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$3,47 (três reais e quarenta e sete centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo ("Taxa de Distribuição Primária"). O valor de integralização das cotas é equivalente a R\$99,15 (noventa e nove reais e quinze centavos) ("Preço de Subscrição"), sendo R\$95,68 (noventa e cinco reais e sessenta e oito centavos) referentes ao Preço de Emissão das Cotas da Segunda Emissão e R\$3,47 (três reais e quarenta e sete centavos) referentes à Taxa de Distribuição Primária;
- Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do período de exercício do direito de preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) da Administradora; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do

Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão disponibilizadas para subscrição na Oferta (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”);

- Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência;
- Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor, inclusive o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência, que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3;
- Durante o período em que os recibos de Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo (“Investimentos Temporários”) calculados a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento;
- No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integridade do Montante Inicial da Oferta, terá devolvidos os valores já depositados, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos;
- Abaixo um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Nº	Eventos	Data⁽¹⁾⁽²⁾
1	Protocolo dos Documentos da Oferta junto à CVM e à B3	15/06/2020
2	Registro da Oferta	29/06/2020
3	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo	30/06/2020
4	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período de Subscrição	07/07/2020
6	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	16/07/2020
7	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	20/07/2020
8	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	20/07/2020
9	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data da Liquidação do Direito de Preferência	21/07/2020
10	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	22/07/2020
11	Encerramento do Período de Subscrição	24/07/2020
12	Data de realização do Procedimento de Alocação	27/07/2020
13	Data da Liquidação da Oferta	30/07/2020
14	Data máxima para encerramento do prazo da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	02/01/2021

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

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas da Segunda Emissão, veja a seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta”, do Prospecto Definitivo.

(ii) por meio do Ato da Administradora, foi aprovada a contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, CEP 22.430-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual poderá convidar outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro credenciadas junto à B3 para participar da Oferta.

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA B3 OU NA CVM, SERVINDO O PRESENTE COMUNICADO APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO E OS PROCEDIMENTOS RELACIONADOS AO DIREITO DE PREFERÊNCIA, NOS TERMOS DO ATO DA ADMINISTRADORA.

ESTE COMUNICADO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO OU UMA OFERTA DAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO.

ESTE COMUNICADO TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE, DO ATO DO ADMINISTRADOR, DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

São Paulo, 15 de junho de 2020.

VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII