

VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/ME nº 34.197.811/0001-46

COMUNICADO AO MERCADO

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, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no 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”) e a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-24, na qualidade de coordenadora líder da Oferta, conforme abaixo definido, vêm comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, em continuidade ao fato relevante divulgado em 13 de novembro de 2020 e rerratificado em 19 de novembro de 2020 (“Fato Relevante”), o que segue.

Foi encerrado em 04 de dezembro de 2020 o prazo para exercício, pelos Cotistas, do direito de preferência para subscrição das Cotas da Terceira Emissão (conforme abaixo definido) (“Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência” e “Direito de Preferência”, respectivamente) no âmbito da oferta pública de distribuição de, no mínimo, 104.855 (cento e quatro mil, oitocentos e cinquenta e cinco) e, no máximo, 1.834.959 (um milhão, oitocentas e trinta e quatro mil, novecentas e cinquenta e nove) cotas da terceira emissão do Fundo (“Cotas da Terceira Emissão” e “Terceira Emissão”, respectivamente), distribuídas com esforços restritos de colocação (“Oferta”), nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”), em classe e série únicas, nominativas e escriturais, todas com preço de emissão de R\$95,37 (noventa e cinco reais e trinta e sete centavos) por Cota da Terceira Emissão (“Preço de Emissão”) que, somado à Taxa de Distribuição Primária, no valor de R\$2,12 (dois reais e doze centavos) , perfaz o montante para integralização de R\$97,49 (noventa e sete reais e quarenta e nove centavos) por Cotas da Terceira Emissão (“Preço de Integralização”).

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme definido no Fato Relevante), foram subscritas, de acordo com as informações recebidas do Escriturador, 609.346 (seiscentos e nove mil, trezentos e quarenta e seis) Cotas da Terceira Emissão, correspondentes ao

montante total de R\$59.405.141,54 (cinquenta e nove milhões, quatrocentos e cinco mil, cento e quarenta e um reais e cinquenta e quatro centavos), considerando o Preço de Integralização, remanescendo 1.225.613 (um milhão, duzentos e vinte e cinco mil, seiscentos e treze) Cotas da Terceira Emissão ("Sobras") para exercício do direito de subscrição de Sobras ("Direito de Subscrição de Sobras") pelos Cotistas que tenham indicado sua intenção de participar do Direito de Subscrição de Sobras no ato do exercício do Direito de Preferência. Adicionalmente, cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício do seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Cotas da Terceira Emissão (além do fator de proporção no Direito de Subscrição de Sobras), especificando a quantidade de Cotas da Terceira Emissão que deseja subscrever, limitado ao total das Cotas da Terceira Emissão existentes para as Sobras ("Montante Adicional" e "Direito de Subscrição de Montante Adicional", sendo este último, quando denominado em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, doravante "Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional").

O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao seguinte fator de proporção: 2,014723965, o qual é resultado da divisão entre (i) o número de Cotas da Terceira Emissão remanescentes na Oferta após o encerramento do período de exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Cotas da Terceira Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas elegíveis que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, total ou parcialmente, a partir de 08 de dezembro de 2020 (inclusive) até o dia 11 de dezembro 2020 (inclusive) junto à B3 e/ou até o dia 14 de dezembro 2020 (inclusive) junto ao Escriturador ("Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional").

Não será permitido aos Cotistas cederem, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

A integralização das Sobras subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional será realizada no dia 18 de dezembro de 2020 ("Data de Liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

O Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência que tiver exercido seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, ou o investidor da Oferta que subscrever Cotas da Terceira Emissão receberá, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da Terceira Emissão, que serão convertidas em Cotas da Terceira Emissão quando do encerramento da Oferta.

Durante o período em que os recibos de Cotas da Terceira Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos do Fundo 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 sua integralização até o protocolo do Comunicado de Encerramento.

Até a obtenção de autorização da B3, quando as Cotas da Terceira Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3, o recibo das Cotas da Terceira Emissão não será negociável. As Cotas da Terceira Emissão adquiridas no âmbito da Oferta ficarão bloqueadas na B3 e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09. As Cotas da Terceira Emissão adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional não estão sujeitas a esse prazo de restrição;

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, os valores já depositados por Cotista que exerceu seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional serão devolvidos aos referidos investidores, acrescidos dos rendimentos relacionados aos respectivos Investimentos Temporários, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pelo Administrador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

No caso de captação abaixo do Montante Total da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, condicionou, no seu exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, a que haja distribuição da integralidade do Montante Total da Oferta ou de quantidade mínima de Cotas da Terceira Emissão que não foi atingida pela Oferta, este Cotista não terá o seu recibo de cota convertido em Cota da Terceira Emissão e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Cotista já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Cotistas, compreendendo inclusive a parcela cabível da Taxa de Distribuição Primária aplicável, a partir da respectiva data de liquidação, acrescidos dos rendimentos relacionados aos respectivos Investimentos Temporários, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pelo Administrador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas da Terceira Emissão após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, referido saldo será destinado à distribuição aos Investidores Profissionais durante o período de distribuição da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Fato Relevante ou no “Ato da Administradora para Aprovação da Oferta de Cotas da Terceira Emissão do VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, divulgado em 13 de novembro de 2020 e rerratificado em 19 de novembro de 2020 pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de administradora do Fundo (“Ato do Administrador”).

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA B3, SERVINDO O PRESENTE COMUNICADO APENAS PARA DIVULGAR O ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E OS PROCEDIMENTOS RELACIONADOS AO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL.

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

ESTE COMUNICADO TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR O ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E OS PROCEDIMENTOS RELACIONADOS AO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA. A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, CONFORME DEFINIDOS NO ARTIGO 9º-A DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 539, DE 13 DE NOVEMBRO DE 2013, CONFORME ALTERADA.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE COMUNICADO, DO FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, 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, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.



São Paulo, 07 de dezembro de 2020.

VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII