



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, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, 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 (“Administrador”) 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 do Fundo (“Cotistas”) e o mercado em geral quanto segue:

(i) nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e conforme solicitação prévia da Valora Gestão de Investimentos Ltda., gestora da carteira do Fundo (“Gestora”), foi proposto pelo Administrador, em 22 de setembro de 2021, e aprovado por Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, em 07 de outubro de 2021 (“AGE”) a realização da 6ª (sexta) 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 (“Sexta 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, 3.649.636 (três milhões, seiscentas e quarenta e nove mil, seiscentas e trinta e seis) novas cotas, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), em classe e série únicas,, nominativas, escriturais (“Novas Cotas”), todas com valor nominal unitário de R\$95,90 (noventa e cinco reais e noventa 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\$350.000.092,40 (trezentos e cinquenta milhões, noventa e dois reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (“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, nos termos do Capítulo Oito do Regulamento, com base no valor patrimonial das cotas do Fundo referente ao fechamento contábil do mês de agosto de 2021, que será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com o protocolo do comunicado de encerramento da Oferta. Tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária.

O Fundo poderá, por meio da Gestora e do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme definido abaixo), optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (“Lote Adicional”), ou seja, em até 729.927 (setecentas e vinte e nove mil, novecentas e vinte e sete) Novas Cotas, o que corresponde a R\$ 69.999.999,30 (sessenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e trinta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do procedimento de alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da emissão e da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício da opção de Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas no âmbito da sexta emissão do Fundo, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, desde que respeitado o montante mínimo de colocação no âmbito da Oferta equivalente a 312.826 (trezentas e doze mil, oitocentas e vinte e seis) Novas Cotas, totalizando o Montante Mínimo da Oferta de R\$ 30.000.013,40 (trinta milhões, treze reais e quarenta centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária) (“Montante Mínimo da Oferta”), para a manutenção 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 pelo Administrador.

Fica assegurado aos Cotistas que possuam cotas do Fundo no terceiro dia após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no terceiro dia após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (“Direito de Preferência”), assim como o direito de subscrição de sobras (“Sobras” e “Direito de Subscrição de Sobras”) durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, conforme definido abaixo, conforme os procedimentos descritos a seguir:

- A quantidade de Novas Cotas 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 0,49646306204, calculado com base na quantidade de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no terceiro dia após a data de divulgação do

Anúncio de Início sobre a totalidade de cotas do Fundo em circulação na mesma data. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) ("Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas");

- Não haverá exigência de investimento mínimo por Cotista para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência;
- Os Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período previsto nos documentos da Oferta ("Período de Exercício do Direito de Preferência"), observado que (a) até o 9º (nono) dia útil subsequente ao início do Período de Exercício do Direito de Preferência ("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, 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 Novas Cotas pelo investidor ("Documento 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, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor, (b) deverão indicar seu interesse em exercer o seu Direito de Subscrição de

Sobras; e (c) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, conforme descrito na documentação da Oferta. Posteriormente, no exercício do Direito de Subscrição de Sobras, se for o caso, os Cotistas deverão indicar a quantidade objeto da Oferta a ser subscrita no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras;

- 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 subseqüente 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) do Administrador; (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 e integralizadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser destinada para exercício do Direito de Subscrição das Sobras (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”);
- Encerrado o período de exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência o Direito de Subscrição das Sobras, equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Emissão e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência (“Direito de Subscrição das Sobras”). O percentual máximo de sobras a que cada Cotista terá direito a título de Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do período do exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras (“Fator de Proporção no Direito de Subscrição de Sobras”).
- Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, total ou parcialmente, em (i) até 4 (quatro) Dias Úteis, inclusive, a contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, conforme indicada nos documentos da Oferta (“Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras”), junto à B3; e (ii) até 5 (cinco) Dias Úteis, inclusive, a contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso (“Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras”).

- Findo o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo de Novas Cotas remanescente será colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os investidores da Oferta.
- Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Subscrição das Sobras a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.
- A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data prevista nos documentos da Oferta ("Data de Liquidação do Direito de Preferência"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso;
- A integralização das Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data prevista nos documentos da Oferta ("Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.
- Na ocasião de subscrição e integralização das Novas Cotas, será devida a taxa de distribuição primária, a qual não integra o Preço de Emissão da Cota. O valor de integralização das Novas Cotas é equivalente a R\$ 99,30 (noventa e nove reais e trinta centavos), sendo R\$ 95,90 (noventa e cinco reais e noventa centavos) referentes ao Preço de Emissão das Novas Cotas e R\$ 3,40 (três reais e quarenta centavos) referentes à Taxa de Distribuição Primária ("Taxa de Distribuição Primária").
- Durante a colocação das Novas Cotas, o investidor, inclusive o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras, que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários (conforme adiante definido), conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos *pro rata*, se houver, e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3;
- Durante o período em que os recibos de Novas Cotas 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 sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento;

- Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Novas Cotas após a divulgação, no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, do comunicado de encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão disponibilizadas para subscrição na Oferta;
- 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 ou Direito de Subscrição de Sobras condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá devolvido os valores já depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado de Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos;

(ii) por meio da AGE, foi aprovada a contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, 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 E DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, NOS TERMOS DA AGE. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NA ATA DA AGE ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS.

ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES



LEIAM O REGULAMENTO E O PROSPECTO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

ESTE COMUNICADO TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA PELOS COTISTAS 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, DA AGE, 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, 08 de outubro de 2021.

VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII