

COMUNICADO AO MERCADO

SOBRE O DEFERIMENTO DO PEDIDO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA
PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA SEXTA EMISSÃO DO

VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 34.197.811/0001-46

Código ISIN nº BRVGIPCTF002

Código de Negociação na B3: VGIP11

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2021/063, em 26 de outubro de 2021



O VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 34.197.811/0001-46, regido pelo seu regulamento (“Fundo”), o 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 do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), a VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 448, conjunto 1.301, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME 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 (“Gestora”) e a 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, na qualidade de coordenador líder da Oferta (“Coordenador Líder”), no âmbito da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, até 3.667.995 (três milhões, seiscentas e sessenta e sete mil, novecentas e noventa e cinco) cotas, sem considerar a opção de emissão de lote adicional, em classe e série únicas, nominativas e escriturais, da sexta emissão do Fundo (“Novas Cotas”), em regime de melhores esforços de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Oferta”), VÊM A PÚBLICO COMUNICAR, nos termos do presente comunicado (“Comunicado ao Mercado”), o DEFERIMENTO, pela CVM, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, do pedido de modificação da Oferta, de forma a alterar (a) o Preço de Emissão e a quantidade das Novas Cotas, com o consequente ajuste nas demais características da Oferta, incluindo o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas; (b) os percentuais da comissão de coordenação e estruturação e da comissão de distribuição devida ao Coordenador Líder; (c) a Taxa de Distribuição Primária; (d) a remuneração devida aos Participantes Especiais; (e) o Estudo de Viabilidade, para contemplar informações atualizadas a respeito da Oferta; e (f) o cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto Definitivo divulgado no dia 27 de outubro de 2021, nos termos abaixo.

As alterações supracitadas foram aprovadas pelos cotistas do Fundo em sede de assembleia geral extraordinária do Fundo realizada em 18 de novembro de 2021.

Nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Instrução CVM 400, e considerando que, na data do presente Comunicado ao Mercado, o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e o Período de Subscrição não foram iniciados e, portanto, não houve até a presente data o envio de Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, pelos Investidores ou Cotistas, não será aberto o período de desistência da adesão à Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no Prospecto Definitivo.

NOVO CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

O Cronograma Indicativo da Oferta será alterado, nos termos abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM	08/10/2021
2.	Registro da Oferta	26/10/2021
3.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	27/10/2021
4.	Data de Corte para o Exercício do Direito de Preferência	01/11/2021
5.	Pedido de Modificação da Oferta junto à CVM	03/11/2021
6.	Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre o Pedido de Modificação da Oferta junto à CVM Suspensão do Período de Exercício do Direito de Preferência e Negociação dos Direitos	03/11/2021
7.	Deferimento da Modificação da Oferta pela CVM	18/11/2021
8.	Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre o Deferimento da Modificação da Oferta pela CVM	19/11/2021
9.	Nova disponibilização do Prospecto Definitivo	19/11/2021
10.	Retomada do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	26/11/2021
11.	Início do Período de Subscrição	26/11/2021
12.	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	06/12/2021
13.	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	08/12/2021
14.	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	08/12/2021
15.	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	09/12/2021
16.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência	10/12/2021
17.	Início do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3 e no Escriturador	13/12/2021
18.	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3	16/12/2021
19.	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	17/12/2021
20.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras	20/12/2021
21.	Encerramento do Período de Subscrição	22/12/2021
22.	Procedimento de Alocação de Ordens	23/12/2021
23.	Data de liquidação financeira das Novas Cotas	28/12/2021
24.	Prazo máximo para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	27/04/2022

⁽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 Novas Cotas, veja a seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta", constante no Prospecto Definitivo.

ALTERAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA

O volume inicial da Oferta, que era de inicialmente, até R\$ 350.000.092,40 (trezentos e cinquenta milhões, noventa e dois reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a inicialmente, até 3.649.636 (três milhões, seiscentas e quarenta e nove mil, seiscentas e trinta e seis) cotas, passa a ser de R\$ 350.000.082,90 (trezentos e cinquenta milhões, oitenta e dois reais e noventa centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 3.667.995 (três milhões, seiscentas e sessenta e sete mil, novecentas e noventa e cinco) cotas.

ALTERAÇÃO DA QUANTIDADE DE NOVAS COTAS DO LOTE ADICIONAL

A quantidade de Novas Cotas do Lote Adicional, que era de 729.927 (setecentas e vinte e nove mil, novecentas e vinte e sete) Novas Cotas, passa a ser de 733.599 (setecentas e trinta e três mil, quinhentas e noventa e nove) Novas Cotas, o que corresponde a R\$ 70.000.016,58 (setenta milhões, dezesseis reais e cinquenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

ALTERAÇÃO DO PREÇO DE EMISSÃO

O Preço de Emissão que era de R\$ 95,90 (noventa e cinco reais e noventa centavos) por Nova Cota, passa a ser de R\$95,42 (noventa e cinco reais e quarenta e dois centavos) por Nova Cota.

ALTERAÇÃO DO PREÇO DE SUBSCRIÇÃO

O Preço de Subscrição que era R\$ 99,30 (noventa e nove reais e trinta centavos) por Nova Cota, passa a ser de R\$ 96,42 (noventa e seis reais e quarenta e dois centavos) por Nova Cota, sendo R\$ 95,42 (noventa e cinco reais e quarenta e dois centavos) referentes ao Preço de Emissão das Novas Cotas e R\$ 1,00 (um real) referente à Taxa de Distribuição Primária.

ALTERAÇÃO DA TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA

A Taxa de Distribuição Primária, que correspondia a 3,55% (três inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) do Preço de Emissão, o que totalizava o valor de R\$ 3,40 (três reais e quarenta centavos) por Nova Cota, passará a ser de 1,05% (um inteiro e cinco centésimos por cento) do Preço de Emissão, o que totaliza o valor de R\$ 1,00 (um real) por Nova Cota, observado que a Taxa de Distribuição Primária corresponde ao quociente entre (i) a soma de parte dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação; (b) honorários de advogados externos; (c) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3 S.A. - Brasil Bolsa Balcão (“B3”); (d) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso; (e) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (roadshow); e (ii) o volume total efetivamente subscrito e integralizado no âmbito da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos neste item, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente necessário para a realização da Oferta; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo. Os custos referentes à comissão de distribuição serão arcados diretamente pelo Fundo.

ALTERAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA

O volume mínimo da Oferta, que era de R\$ 30.000.013,40 (trinta milhões, treze reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 312.826 (trezentas e doze mil, oitocentas e vinte e seis) Novas Cotas, passa a ser de R\$ 30.000.048,00 (trinta milhões e quarenta e oito reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 314.400 (trezentas e catorze mil e quatrocentas) Novas Cotas.

ALTERAÇÃO DO INVESTIMENTO MÍNIMO POR INVESTIDOR

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta era de 261 (duzentas e sessenta e uma) Novas Cotas, o que totalizava a importância de R\$ 25.029,90 (vinte e cinco mil, vinte e nove reais e noventa centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 25.917,30 (vinte e cinco mil, novecentos e dezessete reais e trinta centavos) por Investidor, considerando a Taxa de Distribuição Primária, passa a ser de 262 (duzentas e sessenta e duas) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 25.000,04 (vinte e cinco mil reais e quatro centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 25.262,04 (vinte e cinco mil, duzentos e sessenta e dois reais e quatro centavos) por Investidor, considerando a Taxa de Distribuição Primária.

ALTERAÇÃO DO FATOR DE PROPORÇÃO PARA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS

O Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, que era equivalente a 0,49646306204, passa a ser de 0,49896045229.

ALTERAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE

O Estudo de Viabilidade constante do Prospecto Definitivo como Anexo VI passa a contemplar informações atualizadas a respeito da Oferta.

NOVA VERSÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO

Em atendimento ao disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, será disponibilizado aos investidores da Oferta, nesta data, nova versão do Prospecto Definitivo, contemplando as alterações acima destacadas.

PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA

Este Comunicado ao Mercado será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400. Os demais anúncios, atos e/ou fatos relevantes serão divulgados apenas nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e 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, da Gestora, do Coordenador Líder ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e do Prospecto Definitivo por meio dos *websites* da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos:

- **Administradora**

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

Website: www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste *website* clicar em “Fundos BTG Pactual” e na sequência “Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, em seguida clicar em “Documentos” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Comunicado ao Mercado” ou a opção desejada).

- **Coordenador Líder**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Website: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da 6ª Emissão de Cotas do Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Comunicado ao Mercado” ou a opção desejada).

- **CVM**

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2021” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida clicar em “Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o em “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Comunicado ao Mercado” ou a opção desejada).

• **B3**

Para acessar os documentos da oferta: www.b3.com.br (neste *website* e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", depois selecionar "Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar o em "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Comunicado ao Mercado" ou a opção desejada).

Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

Este Comunicado ao Mercado não constitui uma oferta de subscrição ou de venda das Novas Cotas. A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2021/063, em 26 de outubro de 2021. Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre o Fundo e a Oferta, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes da Oferta alertam os Investidores que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto, incluindo todos os seus anexos. O Coordenador Líder recomenda que os Investidores interessados em participar da Oferta leiam, atenta e cuidadosamente, os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Subscrição, especialmente os procedimentos relativos à integralização das Novas Cotas e à liquidação da Oferta, bem como as informações constantes do Prospecto e do Regulamento do Fundo, especialmente as seções que tratam sobre os riscos aos quais o Fundo está exposto.

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

A Oferta foi registrada em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400, na Instrução CVM 472, nos Códigos ANBIMA e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO ADMINISTRADOR, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, 19 de novembro de 2021

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTORA

VALORA
INVESTIMENTOS

ASSESSOR LEGAL DO
COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL
DA GESTORA

madrona
A D V O G A D O S