

COMUNICADO AO MERCADO  
DE MODIFICAÇÃO DE OFERTA



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 29.852.732/0001-91

Código ISIN das 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 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

GESTORA

VALORA  
INVESTIMENTOS  
VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.  
Rua Iguatemi, nº 448, conjunto 1.301, CEP 01451-010, São Paulo - SP

Nos termos do disposto no artigo 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), o VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo"), regido por seu regulamento, a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, 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 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora") e a 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, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta contratada pelo Fundo ("Coordenador Líder"), no âmbito da oferta pública de distribuição primária de cotas de emissão do Fundo ("Oferta"), vêm a público comunicar alteração (i) nas condições da "Remuneração da Gestora"; e (ii) no cronograma estimado da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, conforme disposto abaixo:

**01. POSSIBILIDADE DE REDUÇÃO TEMPORÁRIA DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO PAGA PELO COTISTA EM FUNÇÃO DE REDUÇÃO DA REMUNERAÇÃO DA GESTORA PARA QUE O COTISTA POSSA TER A RENTABILIDADE ANUAL TENTATIVA**

1.1. A "Remuneração da Gestora" nas páginas 25 e 75 do "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") foi objeto de modificação, de maneira a dispor que 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 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, gestora do Fundo ("Gestora"), no primeiro ano de funcionamento do Fundo, ou seja, até julho de 2019 ("Prazo da Rentabilidade Anual Tentativa"), 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 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 (<http://www.cetip.com.br>), acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 1,00% (um por cento centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, 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 ("Rentabilidade Anual Tentativa"). 1.2. É certo ainda que qualquer montante relativo à eventual renúncia da Gestora à sua parcela da Taxa de Administração, conforme acima previsto, será alocada para pagamento de distribuição aos Cotistas, de forma que os Cotistas recebam valor equivalente à Rentabilidade Anual

Tentativa. **1.3.** 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. **1.4.** 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.

## 02. NOVO CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA

**2.1.** Tendo em vista a alteração da data do Encerramento do Período de Reserva para 22 de junho de 2018 e da data de Encerramento do Procedimento de Alocação para 25 de junho de 2018, segue abaixo novo cronograma estimado da Oferta, refletindo também ajustes nas demais datas em virtude das alterações mencionadas acima:

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

## 03. PERÍODO DE DESISTÊNCIA

**3.1.** Tendo em vista as modificações dos termos da Oferta, conforme artigo 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 as 18h00 (dezoito horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação deste Comunicado ao Mercado, na qual o Investidor será comunicado diretamente pela Instituição Participante da Oferta sobre a modificação da Oferta. **3.2.** Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 18h00 (dezoito horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à presente data, 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 deste Comunicado ao Mercado, 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.

## 04. ACESSO AO PROSPECTO PRELIMINAR ATUALIZADO

**4.1.** Em decorrência da modificação da Oferta, o Prospecto Preliminar foi alterado e uma nova versão está disponível nos endereços abaixo:

- **Administradora**

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

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

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, CEP 22250-040, 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)

**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  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, CEP 04538-132, São Paulo - SP  
**Tel.:** (11) 3526-1300  
**E-mail:** [dcm@xpi.com.br/juridicomc@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br/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:** Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares, CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ  
**Tel.:** (21) 3545-8686  
**São Paulo:** Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, São Paulo - SP  
**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 *site* 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).

## 05. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

5.1. Seguem inalterados os demais termos e condições da Oferta, conforme previstos (i) no Aviso ao Mercado divulgado em 11 de maio de 2018; e (ii) no Prospecto Preliminar, salvo naquilo em que forem afetados pelos fatos aqui comunicados.

5.2. O Prospecto Preliminar contém informações adicionais e complementares a este Comunicado ao Mercado, que possibilitam aos Investidores da Oferta uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

5.3. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste comunicado terão o mesmo significado a eles atribuídos no Prospecto Preliminar.

**A OFERTA FOI SUBMETIDA À ANÁLISE DA CVM EM 16 DE MARÇO DE 2018.**

**É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO PRELIMINAR, DO ANÚNCIO DE INÍCIO, DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO PRELIMINAR, DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.**

**O PEDIDO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA, CONFORME ACIMA DESCRITO, ENCONTRA-SE SOB ANÁLISE DA CVM, QUE PODERÁ ACOLHÊ-LO OU NÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM 400, PODENDO A CVM, INCLUSIVE, POR SUA PRÓPRIA INICIATIVA, PRORROGAR O PRAZO DA OFERTA POR ATÉ 90 (NOVENTA) DIAS.**

**AS INFORMAÇÕES INCLUÍDAS NO PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM. O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E ALTERAÇÃO.**

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

**ESTE COMUNICADO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTES FUNDOS 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 OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.**

São Paulo, 6 de junho de 2018

**COORDENADOR LÍDER DA OFERTA**

