

## VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 29.852.732/0001-91 | Código CVM: 31801-0

Código ISIN: BRVGIRCTF008

Código de Negociação na B3: VGIR11

### 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 RE III Fundo de Investimento Imobiliário- FII, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 29.852.732/0001-91 (“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, 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, na qualidade de coordenadora líder da Oferta, 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 07 de novembro de 2019 (“Fato Relevante”), o que segue.

Foi encerrado em 28 de novembro de 2019 o prazo para exercício, pelos Cotistas, do direito de preferência para subscrição das Cotas da Quarta 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, 102.924 (cento e duas mil, novecentas e vinte e quatro) e, no máximo, 1.543.846 (um milhão, quinhentas e quarenta e três mil, oitocentas e quarenta e seis) cotas da quarta emissão do Fundo (“Cotas da Quarta Emissão” e “Quarta 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\$97,16 (noventa e sete reais e dezesseis centavos) por Cota da Quarta Emissão (“Preço de Emissão”) que, somado à Taxa de Distribuição Primária, no valor de R\$2,84 (dois reais e oitenta e quatro centavos), perfaz o montante para integralização de R\$100,00 (cem reais) por Cotas da Quarta Emissão (“Preço de Integralização”).

Durante o Período do Direito de Preferência (conforme definido no Fato Relevante), foram subscritas, de acordo com as informações recebidas do Escriturador, 476.557 (quatrocentas e setenta e seis mil, quinhentas e cinquenta e sete) Cotas da Quarta Emissão, correspondentes ao montante total de R\$47.655.700,00 (quarenta e sete milhões, seiscentos e cinquenta e cinco mil

e setecentos reais)), considerando o Preço de Integralização, remanescendo 1.067.289 (um milhão, sessenta e sete mil, duzentas e oitenta e nove) Cotas da Quarta 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.

O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao seguinte fator de proporção: 2,24831579967, o qual é resultado da divisão entre (i) o número de Cotas da Quarta Emissão remanescentes na Oferta após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Cotas da Quarta 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 de participar do Direito de Subscrição das Sobras, observado que eventuais arredondamentos foram 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, total ou parcialmente, a partir de 02 de dezembro de 2019 (inclusive) até o dia 06 de dezembro 2019 (inclusive) junto à B3 e/ou ao Escriturador ("Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras").

Não será permitido aos Cotistas cederem, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Subscrição das Sobras 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 será realizada no dia 11 de dezembro de 2019 ("Data de Liquidação do Direito de Subscrição das Sobras"), 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 receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da Quarta Emissão, que serão convertidas em Cotas da Quarta Emissão quando do encerramento da Oferta.

Durante o período em que os recibos de Cotas da Quarta 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 Liquidação do Direito de Subscrição das Sobra até o protocolo do comunicado de encerramento.

Até a obtenção de autorização da B3, quando as Cotas da Quarta Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3, o recibo das Cotas da Quarta Emissão não será negociável. As Cotas da Quarta Emissão adquiridas após o encerramento do Período de Exercício do Direito de

Subscrição das Sobras 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.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, os valores já depositados por Cotista ou terceiros cessionários do Direito de Preferência que exerceram seus Direitos de Subscrição de Sobras serão devolvidos aos referidos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos 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 anúncio de retificação que será enviado pelo Administrador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, 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.

No caso de captação abaixo do Montante Total da Oferta, o Cotista ou terceiros cessionários do Direito de Preferência que, ao exercerem seu Direito de Subscrição de Sobras, condicionaram, no seu exercício do Direito de Subscrição de Sobras, 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 Quarta Emissão que não foi atingida pela Oferta, este Cotista ou terceiros cessionários do Direito de Preferência não terão o seu recibo de cota convertido em Cota da Quarta Emissão e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Cotista ou terceiros cessionários do Direito de Preferência já tenham efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, acrescidos dos respectivos 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 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 Quarta 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 do Administrador para Aprovação da Oferta de Cotas da Quarta Emissão do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário-FII”, divulgado em 07 de novembro de 2019 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.

ESTE COMUNICADO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA QUARTA EMISSÃO OU UMA OFERTA DAS COTAS DA QUARTA 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 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, 29 de novembro de 2019.

**VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**