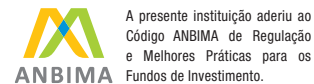


ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DO

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 22.250-040, Rio de Janeiro - RJ

GESTORA

VALORA
INVESTIMENTOS

VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Iguatemi, nº 448, conjunto 1.301, CEP 01.451-010, São Paulo - SP

Nos termos do disposto no artigo 52 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 ("Regulamento"), a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de Administradora (conforme abaixo definido) do Fundo, a VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA., na qualidade de Gestora (conforme abaixo definido) do Fundo, a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ("Coordenador Líder") comunicam, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública de distribuição primária de 405.878 (quatrocentas e cinco mil, oitocentas e setenta e oito) cotas, em classe e série únicas, da primeira emissão do Fundo ("Cotas", "Primeira Emissão" e "Oferta", respectivamente), nominativas, escriturais, todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data da integralização de Cotas, perfazendo o montante total de até:

R\$ 40.587.800,00

01. OFERTA

A Oferta consiste na distribuição pública primária de 405.878 (quatrocentas e cinco mil, oitocentas e setenta e oito) Cotas, totalizando um montante de R\$ 40.587.800,00 (quarenta milhões, quinhentos e oitenta e sete mil e oitocentos reais), sob o regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, nos termos da Instrução CVM 400 e demais normativos aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta, observado o montante mínimo da Oferta equivalente à subscrição de no mínimo 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, no valor total de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). A Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora decidiram, em comum acordo, não aumentar a quantidade de Cotas objeto da Oferta por meio da emissão de Cotas do Lote Suplementar (conforme abaixo definido) e/ou Cotas Adicionais (conforme abaixo definido), tendo em vista que não houve excesso de demanda pelas Cotas por parte dos Investidores até o encerramento do Procedimento de Alocação (conforme definido no Prospecto). Poderão adquirir Cotas do Fundo Investidores Institucionais (conforme abaixo definido) e Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido), que aceitem os riscos inerentes ao investimento, desde que a aquisição de Cotas não seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder e às demais Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido), se for o caso, a verificação da adequação do investimento ao perfil de seus respectivos clientes ("Investidores"). A distribuição pública das Cotas será efetuada por intermédio de 2 (duas) classes de ofertas distintas, oferecidas sob diferentes condições aos participantes da Oferta, determinadas pelo Coordenador Líder e por corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") que dispõem de banco liquidante e são capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, contratadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta ("Participantes Especiais") (Participantes Especiais e quando aplicável e em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"). Os Investidores Não Institucionais realizaram a sua reserva de Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido) junto ao Coordenador Líder ou junto às demais Instituições Participantes da Oferta mediante o preenchimento de formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, observado o Investimento Mínimo por Investidor ("Pedido de Reserva"), no prazo de 21 de maio de 2018 a 20 de julho de 2018 ("Período de Reserva"). A liquidação financeira da Oferta ocorrerá em 27 de julho de 2018 ("Data de Liquidação"). A referida liquidação ocorrerá de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta e com os procedimentos operacionais da B3.

1.1. Modalidades de Investidores: (a) Investidores Institucionais; e (b) Investidores Não Institucionais. Foram considerados Investidores Institucionais no âmbito da Oferta os fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, observado o Investimento Mínimo por Investidor ("Investidores Institucionais"). Foram considerados Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta os Investidores pessoas físicas e jurídicas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que tenham formalizado Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o caso, observado o Investimento Mínimo por Investidor ("Investidores Não Institucionais"). Foram consideradas pessoas vinculadas no âmbito da Oferta os Investidores que fossem, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas no itens (ii) a (vi) acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados ("Pessoas Vinculadas"). A oferta pública é dividida nas seguintes modalidades: (1) Oferta Não Institucional, caracterizada como parte da Oferta destinada prioritariamente à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais que tenham formalizado Pedido de Reserva; e (2) Oferta Institucional (conforme abaixo definido), referente às Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional, caracterizada como parte da Oferta destinada aos Investidores Institucionais.

1.2. Contrato de Distribuição: Por meio do "Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública Primária de Cotas do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII, sob o Regime de Melhores Esforços", firmado em 10 de maio de 2018, conforme alterado, entre o Coordenador Líder, a Gestora e a Administradora, na qualidade de representante do Fundo, a Administradora contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição das Cotas ("Contrato de Distribuição"). O Contrato de Distribuição estará disponível na sede da Administradora a partir da divulgação deste Anúncio de Início. A contratação do Coordenador Líder pelo Fundo para a realização da presente Oferta foi autorizada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII", formalizado em 2 de março de 2018, o qual aprovou também a Primeira Emissão, a Oferta e o Regulamento do Fundo, devidamente registrado em 2 de março de 2018, sob o nº 1904457, perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Instrumento de Constituição"). O Coordenador Líder convidou e contratou as Instituições Participantes da Oferta para auxiliar na distribuição das Cotas da Primeira Emissão do Fundo.

1.3. O Fundo foi constituído pela Administradora por meio do Instrumento de Constituição e deverá ser regido pelo Regulamento, conforme alterado, pela Lei 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei 8.668"), pela Instrução CVM 472 e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Para mais informações acerca do Fundo veja a seção "Informações sobre o Fundo", no item 20 abaixo.

1.4. Administração do Fundo: Na data deste Anúncio de Início, o Fundo é administrado pela **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 ("Administradora").

1.5. Gestão do Fundo: Na data deste Anúncio de Início, o Fundo é gerido pela **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").

1.6. Escrituração e Custódia das Cotas: Na data deste Anúncio de Início, o escriturador contratado pelo Fundo é a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração de Cotas ("Escriturador"). A instituição financeira contratada para a prestação de serviços de custódia é o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, devidamente autorizada a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários.

1.7. Auditoria Independente: Na data deste Anúncio de Início, o auditor independente contratado pelo Fundo é a **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 370, 8º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.366.936/0001-25 ("Auditor Independente").

1.8. Registro da Oferta na CVM e na ANBIMA: A Oferta foi registrada na CVM em 20 de junho de 2018, sob o nº CVM/SRE/RFI/2018/020, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento" vigente a partir de 1º de julho de 2016.

1.9. Registro para Distribuição e Negociação das Cotas: As Cotas foram registradas para distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

02. VALOR MÍNIMO DE APLICAÇÃO EM COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO

Cada Investidor deverá adquirir no âmbito da Oferta a quantidade mínima de 30 (trinta) Cotas, que totalizem o investimento mínimo de R\$ 3.000,00 (três mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor"), não havendo valor máximo para aplicação em Cotas pelos Investidores.

03. AUTORIZAÇÕES

A Primeira Emissão, a Oferta e o Regulamento do Fundo foram autorizadas pela Administradora por meio do Instrumento de Constituição, devidamente registrado, em 2 de março de 2018, sob o nº 1904457, perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O Regulamento foi posteriormente alterado pelo (i) "Instrumento Particular de 1ª (Primeira) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII", datado de 15 de março de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1904924 em 15 de março de 2018; (ii) "Instrumento Particular de 2ª (Segunda) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII", datado de 8 de maio de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1906701 em 8 de maio de 2018 em 8 de maio de 2018; (iii) "Instrumento Particular de 3ª (Terceira) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII", datado de 9 de maio de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro,

sob o nº 1906782 em 9 de maio de 2018; **(iv)** "Instrumento Particular de 4ª (Quarta) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII", datado de 10 de maio de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1906881 em 10 de maio de 2018; e **(v)** "Instrumento Particular de 5ª (Quinta) Alteração ao Regulamento do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII", datado de 7 de junho de 2018 e registrado no 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1907988 em 7 de junho de 2018.

04. MODALIDADES DE OFERTAS

4.1. Oferta Não Institucional: A Oferta Não Institucional compreenderá a parcela da Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais interessados em subscrever as Cotas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, os quais preencheram e apresentaram a uma Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva. No mínimo 500.000 (quinhentas mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), foi destinado prioritariamente à Oferta Não Institucional ("**Oferta Não Institucional**"). Não obstante o acima exposto, depois do recebimento de todos os Pedidos de Reserva, o volume destinado à Oferta Não Institucional não compreendeu 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, sendo todo o montante remanescente de Cotas destinado à Oferta Institucional.

4.2. Oferta Institucional: A Oferta Institucional, destinada aos Investidores Institucionais acontecerá após o atendimento dos Pedidos de Reserva, nos termos da Oferta Não Institucional, de forma que as Cotas remanescentes, que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder e pelas demais Instituições Participantes da Oferta, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas ou estipulado valor máximo de investimento, uma vez que cada Investidor Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento ("**Oferta Institucional**").

05. PROCEDIMENTO DA OFERTA

Após a divulgação do Aviso ao Mercado, a disponibilização do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo ("**Prospecto**"), o encerramento do Período de Reserva, a concessão do registro da Oferta pela CVM e a divulgação deste Anúncio de Início, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição pública das Cotas, por meio: **(i)** da Oferta Não Institucional, destinada aos Investidores Não Institucionais; e **(ii)** da Oferta Institucional, destinada a Investidores Institucionais.

5.1. Procedimento da Oferta Não Institucional: A Oferta Não Institucional será realizada junto aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas, os quais preencheram Pedido de Reserva e apresentaram suas intenções de investimento a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Os Investidores Não Institucionais indicaram nos respectivos Pedidos de Reserva a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ter sido cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Os Pedidos de Reserva foram efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto no subitem "(ii)" abaixo e no Prospecto Preliminar e observarão as condições do próprio Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

(i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta realizaram a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

(ii) no Pedido de Reserva os Investidores Não Institucionais tiveram a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que houvesse a distribuição **(a)** do montante inicial de Cotas ofertado, correspondente a 1.000.000 (um milhão de cotas), equivalentes ao valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("**Montante Inicial da Oferta**"); ou **(b)** de proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Adicionalmente, os Investidores Não Institucionais que optaram pelo cumprimento da condição constante no subitem "b" anterior indicaram o desejo de adquirir: **(x)** as Cotas indicadas no respectivo Pedido de Reserva; ou **(y)** a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para os Investidores Não Institucionais que deixaram de optar, presumiu-se o interesse em optarem pela hipótese prevista no subitem "(b)(x)" acima;

(iii) inicialmente as Cotas foram alocadas entre os Investidores Não Institucionais que realizaram Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, limitado ao valor individual do Pedido de Reserva de cada Investidor Não Institucional;

(iv) tendo em vista que a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais não excedeu a quantidade de Cotas destinada aos Investidores Não Institucionais durante o Período de Reserva, não houve alocação por ordem de chegada, sendo todos os Investidores Não Institucionais que participaram da Oferta integralmente atendidos em seus pedidos;

(v) nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, tendo em vista que não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, foi permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas;

(vi) a quantidade de Cotas adquiridas, o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais e a Data de Liquidação foram informados a cada Investidor Não Institucional no Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação deste Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea "(vii)" abaixo, limitado ao valor do Pedido de Reserva;

(vii) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea "(iii)" acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 15:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Coordenador Líder não garantirá a liquidação por parte do Investidor Não Institucional e o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado; e

(viii) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

5.2. Procedimento da Oferta Institucional: Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não foram colocadas na Oferta Não Institucional foram destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulado valor máximo de investimento, observados os seguintes procedimentos:

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas apresentaram suas intenções de investimento às Instituições Participantes da Oferta, até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita;

(ii) os Investidores Institucionais tiveram a faculdade, como condição de eficácia das intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que houvesse a distribuição **(a)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(b)** de proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Adicionalmente, os Investidores Institucionais que optaram pelo cumprimento da condição constante no subitem "b" anterior indicaram o desejo de adquirir: **(x)** o montante de Cotas indicadas por meio do envio de suas respectivas intenções de investimentos; ou **(y)** a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para os Investidores Institucionais que deixaram de optar, presumiu-se o interesse em optar pela hipótese prevista no subitem "(b)(x)" acima;

(iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional assumiu a obrigação de verificar se estava cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento durante o Procedimento de Alocação;

(iv) tendo em vista que a totalidade das intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais não excedeu o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder não exerceu julgamento de prioridade sobre as intenções de investimentos enviadas por Investidores Institucionais;

(v) tendo em vista que não houve excesso de demanda de Investidores Institucionais pelas Cotas em quantidade superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, foi permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400; e

(vi) o Coordenador Líder informou aos Investidores Institucionais, no Dia Útil imediatamente anterior à data deste Anúncio de Início, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone, sobre a quantidade de Cotas que cada um subscreveu e o preço de subscrição. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 15:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, o Coordenador Líder não garantirá a liquidação por parte do Investidor Institucional e a intenção de investimento será automaticamente cancelada.

06. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Foi admitida Distribuição Parcial no âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta e o Coordenador Líder e a Administradora desejem encerrar a Oferta, mediante comum acordo ("**Distribuição Parcial**"). Assim, caso não haja demanda para a subscrição do Montante Mínimo da Oferta até a data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400 e observado o procedimento operacional da B3, os Investidores podem, no ato de subscrição, caso ocorra a Distribuição Parcial, indicar se pretendem **(a)** receber a totalidade das Cotas por eles subscritas; **(b)** receber a quantidade proporcional de Cotas entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas ofertadas; ou **(c)** cancelar o investimento e não permanecer na Oferta, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Em caso de Distribuição Parcial, e desde que atingido o Montante Mínimo, os recursos captados com a Oferta deverão ser investidos observando a ordem de alocação prioritária prevista no Prospecto.

Nos termos do artigo 30 da Instrução CVM 400, foi atingido o Montante Mínimo da Oferta e a quantidade de Cotas inicialmente ofertada conforme divulgada no Prospecto Preliminar foi reduzida de 1.000.000 (um milhão) de Cotas para 405.878 (quatrocentas e cinco mil, oitocentas e setenta e oito) Cotas, de modo que foram cancelados os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento nos quais os Investidores indicaram que pretendiam cancelar o investimento e não permanecer na Oferta caso houvesse Distribuição Parcial.

07. LOTE ADICIONAL

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada não foi acrescida de Cotas Adicionais ("**Cotas Adicionais**"), conforme decidido pela Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder.

08. LOTE SUPLEMENTAR

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada não foi acrescida de Cotas suplementares ("**Cotas do Lote Suplementar**"), tendo em vista não ter sido constatado excesso de demanda no decorrer do Procedimento de Alocação, conforme opção outorgada pela Administradora ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição.

09. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO

A distribuição de Cotas será realizada em regime de melhores esforços pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Participantes da Oferta.

10. INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS E PROCEDIMENTO DE LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

No ato de subscrição das Cotas, o subscritor deverá assinar **(a)** o respectivo Boletim de Subscrição, bem como **(b)** o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual atestará que teve acesso e realizou a leitura integral dos exemplares do Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimentos, da composição da carteira, da Taxa de Administração (conforme abaixo definido), da Taxa de Performance (conforme abaixo definido), dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo e, consequentemente, de perda, parcial ou total, de seu capital investido. A integralização de todas as Cotas ocorrerá até as 15:00 horas da Data de Liquidação. As Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação e caso o Montante Mínimo da Oferta não seja subscrito e integralizado até o fim do Período de Colocação, a Oferta será cancelada pelo Coordenador Líder. Após a data de publicação do Anúncio de Encerramento de distribuição das Cotas, estas poderão ser negociadas no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela B3, após liberação conferida por tal entidade. As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

11. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400. Além disso, caso **(i)** seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor Não Institucional, ou as suas decisões de investimento, nos termos do artigo 45, parágrafo 4º, da Instrução CVM 400; **(ii)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou **(iii)** a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 e 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) **(a)** até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso da alínea (i) acima; ou **(b)** o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que o Investidor for comunicado diretamente pela Instituição Participante da Oferta sobre a suspensão ou a modificação da Oferta, nos casos dos itens (ii) e (iii) acima. Adicionalmente, a Oferta poderá ser modificada a qualquer tempo, com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Investidores, ou modificada para renunciar a qualquer condição que tenha sido estabelecida no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Período de Colocação poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A revogação, suspensão ou qualquer modificação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, inclusive por meio de anúncio de retificação a ser divulgado pelo Coordenador Líder nos mesmos veículos utilizados para a divulgação da Oferta. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra

forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, 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. Cada Instituição Participante da Oferta deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso. Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, serão restituídos integralmente aos Investidores aceitantes todos os valores dados em contrapartida às Cotas ofertadas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sendo certo que a referida restituição deverá ocorrer nas mesmas condições, proporção, prazo e forma de pagamento realizados pelo respectivo Investidor.

12. PRIMEIRO COMUNICADO AO MERCADO DE MODIFICAÇÃO E ABERTURA DE PRAZO PARA DESISTÊNCIA DA OFERTA

Em razão das alterações descritas no "Comunicado ao Mercado de Modificação de Oferta", datado de 6 de junho de 2018 ("Primeiro Comunicado ao Mercado de Modificação e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta"), com a modificação dos termos da Oferta, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, os Investidores puderam desistir dos respectivos Pedidos de Reserva, sem quaisquer ônus, informando sua decisão à Instituição Participante da Oferta que havia 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 do Primeiro Comunicado ao Mercado de Modificação e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta, na qual o Investidor foi comunicado diretamente pela Instituição Participante da Oferta sobre a modificação da Oferta. Os Investidores que aderiram à Oferta confirmaram expressamente, até as 18h00 (dezoito horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Primeiro Comunicado ao Mercado de Modificação e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta, na qual as Instituições Participantes da Oferta encaminharam, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, informando sobre a modificação da Oferta objeto do Primeiro Comunicado ao Mercado de Modificação e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumiram que os Investidores pretendiam manter a declaração de aceitação.

13. SEGUNDO COMUNICADO AO MERCADO DE MODIFICAÇÃO E ABERTURA DE PRAZO PARA DESISTÊNCIA DA OFERTA

Em razão das alterações descritas no "Comunicado ao Mercado de Modificação de Oferta", datado de 26 de junho de 2018 ("Segundo Comunicado ao Mercado de Modificação e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta"), com a modificação dos termos da Oferta, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, os Investidores puderam desistir dos respectivos Pedidos de Reserva, sem quaisquer ônus, informando sua decisão à Instituição Participante da Oferta que havia 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 do Segundo Comunicado ao Mercado de Modificação e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta, na qual o Investidor foi comunicado diretamente pela Instituição Participante da Oferta sobre a modificação da Oferta. Os Investidores que aderiram à Oferta confirmaram expressamente, até as 18h00 (dezoito horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Segundo Comunicado ao Mercado de Modificação e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta, na qual as Instituições Participantes da Oferta encaminharam, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, informando sobre a modificação da Oferta objeto do Segundo Comunicado ao Mercado de Modificação e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumiram que os Investidores pretendiam manter a declaração de aceitação.

14. SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA

A CVM (i) pode, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se tiver sido processada em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400, do registro que foi concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta; ou (ii) deve suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão da Oferta, a CVM ordenará a retirada da Oferta e cancelará o respectivo registro. O Fundo informou os Investidores que aceitaram a Oferta sobre a possibilidade de sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, será facultado a esses Investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM 400, todos os Investidores que aceitarem a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os Investidores que revogarem sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, acrescido dos rendimentos auferidos no período e deduzidos dos encargos e tributos devidos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

15. PRAZO DE COLOCAÇÃO

O período de distribuição das Cotas é de até 6 (seis) meses, contados a partir da data de divulgação deste Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

16. INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

O INVESTIMENTO EM COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE DO PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

17. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo nominativas e escriturais, e serão registradas em contas individualizadas mantidas pela Administradora em nome dos respectivos titulares. As Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, não é permitido o resgate de Cotas pelo Cotista. As Cotas do Fundo serão registradas para negociação em mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. O titular das Cotas do Fundo não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos (conforme abaixo definido) integrantes do patrimônio do Fundo, além de não responder pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever, bem como está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

18. VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas nos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM 400, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as cotas de emissão do Fundo, emissão de relatórios de pesquisa e de marketing da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas por eles julgadas cabíveis, **(i)** deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição que tenha recebido, sendo que o Participante Especial deverá informar imediatamente aos respectivos Investidores sobre referido cancelamento, devendo tais Investidores ser integralmente restituídos pelo Participante Especial dos valores eventualmente dados em contrapartida às Cotas, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descumprimento do Participante Especial, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, se a alíquota for superior a zero; **(ii)** arcará integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações judiciais em ações propostas por Investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais Investidores; e **(iii)** poderá ter suspensão, por um período de 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, o direito de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder. O Coordenador Líder, o Fundo e a Administradora não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem suas intenções de investimento, Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição cancelados por força do descumprimento do Participante Especial.

19. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

20. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

A Oferta foi registrada pela CVM em 20 de junho de 2018, sob o nº CVM/SRE/RFI/2018/020. Adicionalmente, segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir da data desse registro:

Nº	Eventos	Data ⁽¹⁾
1.	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	20 de junho de 2018
2.	Encerramento do Período de Reserva	20 de julho de 2018
3.	Encerramento do Procedimento de Alocação	23 de julho de 2018
4.	Disponibilização deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	25 de julho de 2018
5.	Liquidação financeira da Oferta	27 de julho de 2018
6.	Publicação do Anúncio de Encerramento	30 de julho de 2018
7.	Início de Negociação das Cotas	31 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.

21. INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

Constituído sob a forma de condomínio fechado, o Fundo é uma comunhão de recursos, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, destinados, prioritariamente, ao investimento em empreendimentos imobiliários, conforme definidos na regulamentação vigente, com prazo de duração indeterminado, sendo regido pelo seu Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, de acordo com a política de investimentos descrita no Capítulo Quatro do Regulamento, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Ativos-Alvo”) e Ativos de Liquidez (conforme definido a seguir). Observado o disposto abaixo, as disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos (“Ativos de Liquidez”) e, em conjunto com os Ativos-Alvo, “Ativos”:

(i) cotas de outros FII; **(ii)** letras hipotecárias (LH) emitidas por qualquer das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo pelo Fundo (“Instituições Financeiras Autorizadas”); **(iii)** letras de crédito imobiliário (LCI) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; **(iv)** letras imobiliárias garantidas (LIG) que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; **(v)** cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, regulados pela Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título; **(vi)** títulos de emissão do BACEN; **(vii)** certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB); e **(viii)** operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais. O Fundo deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, os quais deverão respeitar os seguintes Limite de Concentração e Critérios de Elegibilidade, conforme aplicável (“Limite de Concentração” e “Critérios de Elegibilidade”, respectivamente):

(i) os Ativos-Alvo adquiridos para compor a carteira do Fundo deverão possuir, no momento da aquisição ou subscrição, classificação de risco (*rating*),

em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída por qualquer das três grandes agências classificadoras de risco, sejam elas: Standard&Poors, Fitch ou Moody's, salvo no caso de se enquadrarem na hipótese descrita no subitem "(ii)" a seguir; e **(ii)** os Ativos-Alvo adquiridos para compor a carteira do Fundo poderão não contar com classificação de risco (*rating*), sendo que, nesta hipótese, os referidos Ativos-Alvo deverão contar com garantia real imobiliária que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo Ativo-Alvo pelo Fundo, possua laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo Ativo-Alvo. O laudo de avaliação deverá adotar o critério de valor de venda de liquidação forçada do bem/ativo dado em garantia. Os Ativos-Alvo que se enquadrem neste subitem "(ii)" poderão representar, no máximo, 50% (cinquenta por cento) dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo.

É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e pelo Regulamento em relação às atividades da Administradora e da Gestora: **(i)** aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez; **(ii)** manter posições em mercados derivativos; **(iii)** locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e **(iv)** realizar operações classificadas como "day trade". Sem prejuízo do disposto na política de investimentos do Fundo, conforme descrita no Regulamento, poderão eventualmente compor a carteira do Fundo imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos, nas hipóteses de: **(i)** execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo; e/ou **(ii)** renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo. A carteira do Fundo poderá, eventualmente, ter bens imóveis em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição/recebimento pelo Fundo, na forma do artigo 45, §4º da Instrução CVM 472, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição/recebimento pelo Fundo. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social. Recomenda-se, para maior detalhamento quanto às características do Fundo e à modalidade de fundo de investimento imobiliário, a leitura atenta do Regulamento e Prospecto do Fundo, bem como da regulamentação e das leis a ele aplicáveis.

22. TAXAS, RESERVAS E DESPESAS

A Taxa de Administração, composta pelo somatório da Remuneração da Administradora (conforme abaixo definido), da Remuneração da Gestora (conforme abaixo definido) e da Remuneração do Escriturador (conforme abaixo definido), será de até 1,06% (um inteiro e seis centésimos por cento) ao ano, calculada sobre **(i)** o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3 ("IFIX"); ou **(ii)** o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, nos demais casos ("**Taxa de Administração**").

22.1. Remuneração da Administradora: Pela prestação de serviços de administração ao Fundo, a Administradora receberá uma remuneração cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, equivalente ao valor mensal de 0,20% (vinte centésimos por cento) calculado sobre **(i)** o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o IFIX; ou **(ii)** o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, fixos à razão de 1/12 (um doze avos), que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), no 1º (primeiro) ano de funcionamento do Fundo, contado da data de início do seu funcionamento, e de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) a partir do 2º (segundo) ano do Fundo, contado da data de início do seu funcionamento, atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo ("**Remuneração da Administradora**").

22.2. Remuneração da Gestora: Pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, a Gestora receberá uma remuneração cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, equivalente ao valor mensal de 0,80% (oitenta centésimos por cento) calculado sobre **(i)** o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o IFIX; ou **(ii)** o valor contábil do patrimônio líquido, fixos à razão de 1/12 (um doze avos), que deverá ser paga diretamente à Gestora ("**Remuneração da Gestora**").

No primeiro ano de funcionamento do Fundo, ou seja, até agosto de 2019 ("**Prazo da Rentabilidade Anual Tentativa**"), a Gestora, 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) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser calculada no fim de agosto de 2019, sendo certo que os rendimentos referentes a este último mês serão pagos em setembro de 2019 ("**Rentabilidade Anual Tentativa**").

É certo ainda que qualquer montante relativo a 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. Caso o valor da Remuneração da Gestora referente ao mês de agosto 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. 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.

22.3. Remuneração do Escriturador: Pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, o Escriturador receberá uma remuneração cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, equivalente a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por cotista, com piso de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, limitada a 0,06% (seis centésimos por cento) calculado sobre **(i)** o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o IFIX; ou **(ii)** o valor contábil do patrimônio líquido, fixos à razão de 1/12 (um doze avos) ("**Remuneração do Escriturador**").

22.4. Taxa de Ingresso: Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de Cotas, mediante definição, conforme aplicável, da Administradora em conjunto com a Gestora, no caso de uma Emissão Autorizada (conforme definido no Prospecto), ou da Assembleia Geral de Cotistas, sendo revertidos ao Fundo, para custeio da respectiva emissão, todos os recursos oriundos da cobrança da taxa de ingresso.

22.5. Taxa de Performance: Será devida à Gestora uma taxa de performance correspondente a 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das Cotas que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a Taxa de Administração (“**Taxa de Performance**”).

22.6. Taxa de Saída: Não será cobrada taxa de saída dos adquirentes das Cotas no mercado secundário.

22.7. Remuneração de Coordenação e Colocação: Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta, o Coordenador Líder fará jus a uma comissão de coordenação, estruturação e distribuição, a qual será devida pelo Fundo em caso de sucesso da Oferta, hipótese na qual o Coordenador Líder receberá o valor correspondente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, se emitidas. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte, aos Participantes Especiais que aderirem à Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente os Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente da comissão referida acima a ser paga ao Coordenador Líder. Além da remuneração descrita acima, o Fundo arcará direta e exclusivamente com todas as despesas gerais de estruturação e execução da Oferta e, caso as despesas sejam incorridas e pagas pelo Coordenador Líder, o Fundo deverá reembolsá-lo, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação e comprovação, desde que tenham sido previamente aprovadas pela Administradora. As despesas mencionadas neste parágrafo incluem, mas não se limitam a: **(a)** taxas, emolumentos e custos de registro da Oferta na CVM e/ou na B3; **(b)** elaboração, impressão e arquivamento dos documentos da Oferta; de todos os documentos relacionados ao registro da Oferta (incluindo o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo); **(c)** de quaisquer alterações ou complementações dos documentos mencionados acima, bem como da impressão e fornecimento de cópias de cada um deles para o Coordenador Líder (inclusive custos de correio e despacho); **(d)** publicações inerentes à Oferta, exigidas pela Instrução da CVM 400; **(e)** despesas com apresentações da Oferta para potenciais investidores, bem como despesas gerais razoáveis e devidamente comprovadas da Oferta; e **(f)** quaisquer despesas razoáveis que o Coordenador Líder tenha incorrido, relacionadas diretamente à Oferta e devidamente documentadas, tais como viagens, estadias, gastos com comunicação de longa distância, entre outros (“**Despesas**”). Todas as Despesas e demais pagamentos que sejam eventualmente incorridos pelo Coordenador Líder conforme disposto no parágrafo acima deverão ser pagos considerando a retenção ou dedução de eventuais tributos ou a incidência de taxa governamental similar. Se for exigida por lei a dedução ou a retenção, pelo Fundo, de quaisquer valores relacionados a tributos, ou se for exigido que qualquer tributo seja pago pelo Coordenador Líder em decorrência ou em virtude de sua contratação e/ou da Oferta, o Fundo ou a Gestora, conforme aplicável, deverá pagar ao Coordenador Líder as quantias adicionais que sejam necessárias para que o Coordenador Líder receba, após as deduções, recolhimentos ou pagamentos aplicáveis, um valor líquido equivalente ao total das Despesas incorridas. Caso a Oferta seja cancelada, a Gestora será responsável pelo reembolso dos custos e Despesas reembolsáveis referidos acima.

22.8. Reservas de Contingência: Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez. O valor da Reserva de Contingência, que venha a ser constituída, será correspondente a 1% (um por cento) do total dos Ativos. Para sua constituição ou reposição será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

22.9. Outros Encargos do Fundo: Para maiores informações acerca dos demais encargos do Fundo, favor observar o Regulamento do Fundo e o item “*Despesas e Encargos do Fundo*”, na seção “*Descrição do Fundo*” constante do Prospecto.

23. PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA

O Aviso ao Mercado da Oferta foi divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou 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, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou 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 ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e do Prospecto por meio dos *websites* da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos Investidores na CVM e na B3 para consulta apenas:

- **Administradora**

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

Diretor Responsável pela administração do Fundo perante a CVM: 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

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 Definitivo - 1ª Oferta - 25/07/2018”).

- **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 / juridicmc@xpi.com.br

Website: 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 Definitivo”).

- **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 (para acessar o Prospecto, neste *website* acessar "Informações de Regulados - Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2018" e em seguida "Quotas de Fundo Imobiliário", localizar o "VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII", e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").

- **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 *website* 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 "2018", clicar em "VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII" e, então, localizar o Prospecto Definitivo).

24. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e do Prospecto Definitivo, do Contrato de Distribuição e outros documentos públicos relacionados à Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta e/ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início, sendo que o Prospecto Definitivo encontra-se à disposição dos Investidores na CVM e na B3 apenas para consulta. Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo ou no Regulamento do Fundo, sendo que estes encontram-se disponíveis na sede da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta e/ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início. A Oferta foi registrada perante a CVM, em conformidade com a Instrução CVM 400. 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 Definitivo, incluindo todos os seus anexos. O Coordenador Líder da Oferta recomenda fortemente que os Investidores interessados em participar da Oferta leiam, atenta e cuidadosamente, os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à integralização de 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 NESSE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, QUANTO DO AVISO AO MERCADO, 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 DEFINITIVO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

A Oferta é inadequada aos investidores que não se enquadrem nas definições de Investidor. Uma decisão de investimento nas Cotas da Oferta requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao Investidor uma análise detalhada dos objetivos do Fundo, mercado de atuação e os riscos inerentes aos investimentos do Fundo, que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao seu perfil de investimento, dos riscos inerentes aos objetivos do Fundo e ao investimento nas Cotas da Oferta. O investimento em cotas de fundos de investimento representa um investimento de risco, e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive aqueles relacionados às Cotas, ao Fundo, ao setor da economia em que este atua, aos seus cotistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil descritos no Prospecto Definitivo e no Regulamento do Fundo, que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. A Oferta foi submetida previamente à análise da CVM e registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2018/020, em 20 de junho de 2018.

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.

São Paulo, 25 de julho de 2018

COORDENADOR LÍDER DA OFERTA

