

VALORA CRI CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII -

CNPJ Nº 29.852.732/0001-91

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS REALIZADA EM 30 DE AGOSTO DE 2022

1. DATA, HORA, LOCAL:

Às 11:00 horas do dia 14 de setembro de 2022, realizada à distância, nos termos indicados no edital de convocação (“Convocação”), em plataforma disponibilizada pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), localizada na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501 - 6º andar, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040.

2. MESA:

Presidente: Rodrigo Ferrari. Secretário: Kaue Andrade Mamed

3. CONVOCAÇÃO:

Convocação realizada em 30 de agosto de 2022, nos termos do regulamento do **VALORA CRI CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob nº 29.852.732/0001-91 (“Fundo”).

4. PRESENÇA:

Cotistas detentores de 16,93% (dezesseis inteiros e noventa e três décimos por cento) das cotas de emissão do Fundo, conforme orientações de voto arquivadas pela Administradora.

5. DELIBERAÇÕES:

Os Cotistas presentes deliberaram e a integralidade dos Cotistas presentes aprovou a seguinte deliberação:

- (i) a realização da 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo, no montante de, inicialmente, até R\$ 351.000.000,00 (trezentos e cinquenta e um milhões de reais), a serem distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), e da Instrução CVM 472, a ser submetida a registro

perante a CVM (“Sexta Emissão” e “Oferta”, respectivamente), com as seguintes características principais:

Montante Inicial da Oferta: O volume de, inicialmente, até R\$ 351.000.000,00 (trezentos e cinquenta e um milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme adiante definido), sendo certo que o valor exato do Montante Inicial da Oferta e da quantidade correspondente de Novas Cotas, conforme definido abaixo, serão divulgados pelo Administrador quando da definição do Preço de Emissão, conforme indicado abaixo.

Quantidade de Novas Cotas: A quantidade exata de novas cotas emitidas pelo Fundo será determinada a partir da fixação do Preço de Emissão, conforme abaixo definido, observada a possibilidade de aumento de cotas pelas Novas Cotas Adicionais ou de redução em razão de Distribuição Parcial (“Novas Cotas”).

Novas Cotas Adicionais: O Fundo poderá, por meio da gestora do Fundo (“Gestora”) e do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (“Lote Adicional”), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do procedimento de alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da emissão e da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício da opção de Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais.

Preço de emissão: Será correspondente ao valor patrimonial das Cotas até então emitidas pelo Fundo, conforme última divulgação do valor patrimonial das Cotas ocorrida antes da data de publicação de ato próprio do Administrador referente à Oferta, sendo o valor patrimonial da Cota auferido pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas do Fundo até então emitidas, nos termos Regulamento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) (“Preço de Emissão”).

Preço de Subscrição: O preço de subscrição das Novas Cotas será calculado com base no Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição").

Taxa de Distribuição Primária: Será cobrada uma taxa de distribuição primária dos investidores que subscreverem as Novas Cotas, inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, caso aplicáveis, correspondente a um determinado percentual a ser oportunamente definido em conjunto pela Administrador com o Coordenador Líder da Oferta, incidente sobre o valor unitário de cada Nova Cota, para fins de cobertura total ou parcial dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas ("Taxa de Distribuição Primária"). Os valores efetivamente devidos à título de Taxa de Distribuição Primária serão definidos posteriormente por ato próprio do Administrador.

Distribuição parcial e montante mínimo da Sexta Emissão: Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, correspondente a aproximadamente R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), para manutenção da Oferta, observado que o valor exato do montante mínimo da Oferta e da quantidade correspondente de Novas Cotas serão divulgados quando da definição do Preço de Emissão ("Distribuição Parcial"). Em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, será observado o disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400. O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo Administrador, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Regime de colocação das Novas Cotas: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo em relação às Novas Cotas do Lote Adicional), caso emitidas, com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão ("B3"), que poderão ser convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"), nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

Investimento mínimo por investidor: O valor mínimo a ser subscrito por cada investidor no contexto da Oferta será indicado em ato próprio do Administrador relacionado à Oferta ("Investimento Mínimo por Investidor"), que somente não será aplicado se (i) ao final do período de subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor por qualquer investidor, hipótese em que

será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou (ii) caso o total de Novas Cotas correspondente aos pedidos de subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definido) interessados em subscrever as Novas Cotas ("Oferta Não Institucional"), ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras.

Destinação dos recursos: Observada a política de investimentos do Fundo, os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes de eventual emissão de cotas do Lote Adicional, serão destinados à aquisição de Ativos (conforme definido no Regulamento), respeitados os Critérios de Elegibilidade (conforme definido no Regulamento) e Limite de Concentração (conforme definido no Regulamento), a serem selecionados de forma discricionária e ativa pela Gestora, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, desde que referidos Ativos estejam compreendidos na política de investimentos do Fundo, observado o prazo para aplicação dos recursos previsto no Regulamento.

Número de séries: Série única.

Direito de Preferência: É assegurado aos Cotistas que possuam cotas na data a ser informada nos documentos da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data a ser informada nos documentos da Oferta ("Direito de Preferência"), conforme aplicação do fator de proporção a ser calculado e informado pelo Administrador ("Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas"). O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem Direito de Preferência será proporcional à quantidade de cotas do Fundo que este detiver na data a ser informada nos documentos da Oferta, em relação à totalidade de cotas do Fundo em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de

Preferência. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, nos termos e prazos previstos na documentação da Oferta e em fato relevante. Os demais procedimentos aplicáveis ao Direito de Preferência serão divulgados pelo Administrador por meio de fato relevante.

Direito de Subscrição de Sobras: Encerrado o período de exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao escriturador das Cotas ("Escriturador"), e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas ou aos terceiros cessionários que exercerem seu Direito de Preferência e indicaram no, ato do exercício do Direito de Preferência, sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras, a possibilidade de subscrição de eventuais Novas Cotas remanescentes (respectivamente, "Sobras" e "Direito de Subscrição de Sobras"), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Emissão e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência. O percentual máximo de sobras a que cada Cotista terá direito a título de Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do período do exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas ou dos terceiros cessionários que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras. Findo o período de exercício do Direito de Subscrição das Sobras e não havendo a colocação da totalidade das Sobras, a quantidade de Novas Cotas remanescentes será colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os investidores da Oferta. Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Subscrição das Sobras a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente. Os demais procedimentos aplicáveis ao Direito de Subscrição de Sobras serão divulgados pelo Administrador por meio de fato relevante.

Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado: As Novas Cotas ofertadas serão depositadas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do "Sistema DDA – Sistema de Distribuição de Ativos" ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas. Durante a colocação das Novas Cotas, o investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos rendimentos pro rata

relacionados aos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo (“Investimentos Temporários”) calculados a partir da data de liquidação do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras ou da data de liquidação da Oferta, conforme o caso, até a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o anúncio de encerramento da Oferta, divulgação de rendimentos pro rata, se houver, e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Procedimento para subscrição e integralização das Novas Cotas: As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os investidores integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na data de liquidação do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras ou da Oferta, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Tipo de Distribuição: Primária.

Público alvo da Oferta: A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, a saber, o público em geral, ou seja, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento conforme previsto no Regulamento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, conforme previsto no Regulamento. Para os fins deste suplemento, “Investidores Institucionais” significam os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas

físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento em valor igual ou superior ao valor a ser indicado pelo Administrador em ato próprio do Administrador relacionado à Oferta, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 11 de novembro de 2020; e “Investidores Não Institucionais” significa os investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem pedido de subscrição durante o período de subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou inferior ao valor a ser indicado pelo Administrador em ato próprio do Administrador relacionado à Oferta.

Direitos das Novas Cotas: As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das cotas já existentes. Durante o período em que os recibos ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, conforme definidos no artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Período de Distribuição: A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 06 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro (“Período de Distribuição”).

Coordenador Líder: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04. O Coordenador Líder poderá contratar, direta ou indiretamente, os Participantes Especiais para integrar o consórcio de distribuição das Novas Cotas (“Coordenador Líder”).

Outras Disposições: O Administrador fica autorizado a tomar as providências necessárias para a realização da Sexta Emissão e da Oferta, incluindo realização de ato próprio para definição do Preço de Emissão, da Taxa de Distribuição Primária, do Montante Inicial da Oferta, da quantidade de Novas Cotas, dentre outras características da Oferta, respeitados os parâmetros ora aprovados.

(ii) a aquisição pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento cuja política de investimento preveja o investimento exclusivo em títulos do governo ou operações compromissadas (Fundos de Liquidez), administrados e/ou geridos pelo Administrador, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I abaixo, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos Cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da quinta emissão do Fundo, até o limite de concentração previsto para cada ativo neste Edital, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada ("Aquisições 1"); e

(iii) a aquisição pelo Fundo, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") que sejam originados e/ou distribuídos pela Gestora e/ou distribuídos pelo Administrador, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo II, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos Cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da quinta emissão do Fundo, até o limite de concentração previsto para cada ativo neste Edital, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada ("Aquisições 2").

6. ESCLARECIMENTOS INICIAIS, INÍCIO E SUSPENSÃO:

O Administrador deu início à assembleia geral de cotistas do Fundo ("Assembleia"), questionando os presentes quanto a eventual impedimento de voto dos Cotistas e quanto a eventual conflito de interesses relativo as matérias da ordem do dia. Após manifestações dos presentes, conforme descrito abaixo, suspendeu-se a Assembleia, às 11:20 horas, do dia 14 de setembro de 2022, na forma e pelo prazo descritos na Convocação.

7. MANIFESTAÇÕES CONSIGNADAS:

Não houve qualquer solicitação de consignação por parte dos presentes.

8. REINSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA E APURAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES:

O Administrador reinstalou a Assembleia no dia 15 de setembro de 2022, às 15:00 horas, conforme previsto na Convocação, para divulgação do resultado da deliberação. Apurados os votos pelo Administrador, verificou-se que:

DELIBERAÇÕES	<u>Percentual calculado sobre a quantidade de cotas subscritas</u>			
	APROVADO	REPROVADO	ABSTENÇÃO	ABSTENÇÃO POR CONFLITO
(i)	66,44%	10,30%	5,76%	2,96%
(ii)	11,35%	1,68%	1,36%	2,96%
(iii)	11,22%	1,79%	1,38%	2,96%

Após a devida apuração, resultou na **APROVAÇÃO** da primeira deliberação e na **NÃO APROVAÇÃO** da segunda e terceira Deliberações, conforme os percentuais de votos favoráveis, de votos contrários, bem como abstenções formalmente manifestadas, detalhados acima:

9. ENCERRAMENTO

Franqueada a palavra aos presentes e não havendo manifestação, foi declarada encerrada a Assembleia e lavrada esta Ata em forma de sumário, que, após lida e achada conforme, foi aprovada sem ressalvas.

Os termos capitalizados utilizados nesta Ata e que não estiverem aqui definidos têm o mesmo significado que lhes foi atribuído no Regulamento.

Mesa:

Rodrigo Ferrari

Presidente

Kaue Andrade Mamed

Secretário