

Aos

Senhores Cotistas do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Ref.: Proposta da Administradora acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada à distância, do Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário - FII, convocada para o dia 16 de abril.

Prezados Senhores,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, localizada na Praia de Botafogo, nº. 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, e inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº. 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº. 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº. 29.852.732/0001-91 (“Fundo”), considerando a convocação dos titulares de cotas de emissão do Fundo (“Cotas” e “Cotistas”, respectivamente) para participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada à distância, no dia 16 de abril, às 11 horas, nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento” e “Assembleia”, respectivamente), vem por meio deste apresentar a Proposta do Administrador, referente às matérias descritas no edital de convocação divulgado em 01 de abril de 2021, para a Assembleia, tendo como Ordem do Dia deliberar sobre a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo (“5ª Emissão”), no montante de até R\$ 251.000.000,00 (duzentos e cinquenta e um milhões de reais), observado que o valor exato do montante inicial da oferta e da quantidade correspondente de cotas serão divulgados quando da definição do preço de emissão, bem como dos demais principais termos e condições da Oferta, conforme descritos na “Proposta da Administradora”, disponível no website: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btgpactual> - acessar “Fundos BTG Pactual”, na sequência “VALORA RE III FII”, selecionar a opção “Documentos” e então clicar no respectivo arquivo.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora propõe a aceitação da matéria acima, conforme principais condições da oferta abaixo expostas, pois a captação de tais recursos permitirá ampliar e diversificar os ativos da carteira do Fundo diante das novas oportunidades que podem se apresentar.

Adicionalmente, a Administradora propõe que a definição entre (a) uma oferta pública de distribuição nos termos da Instrução da CVM nº. 400, de 29 de dezembro de 2013, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) e (b) uma oferta pública de distribuição com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº. 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), ocorra oportunamente pela Administradora em conjunto com o gestor do Fundo, por meio de ato próprio e sem que seja considerado no limite do capital autorizado do Fundo.

Nova Emissão de Cotas do Fundo

Realização da 5ª (quinta) Emissão, em série única, cuja oferta será realizada no Brasil sob o regime de melhores esforços de distribuição, (i) nos termos da Instrução CVM 400 ou (ii) nos termos da Instrução CVM 476, bem como da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, com as seguintes características:

- (i) **Número da Emissão e Série:** A Emissão representará a 5ª (quinta) emissão de Cotas do Fundo, a ser realizada em série única;

- (ii) **Montante Inicial da Oferta:** O montante de, inicialmente, até R\$251.000.000,00 (duzentos e cinquenta e um milhões de reais), observada a possibilidade de aumento pelas Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas) ou de redução em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), sendo certo que o valor exato do montante inicial da Oferta e da quantidade correspondente de Novas Cotas serão divulgados pela Administradora quando da definição do Preço de Emissão, conforme indicado abaixo ("Montante Inicial da Oferta");

- (iii) **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;

- (iv) **Novas Cotas Adicionais:** O Montante Inicial da Oferta e a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas poderão ser aumentados em até 20% (vinte por cento) em relação ao Montante Inicial da Oferta, em função do exercício da opção de emissão de Novas Cotas adicionais, nos termos do parágrafo 2º do art. 14 da Instrução CVM 400 ("Novas Cotas Adicionais");

- (v) **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 (i) do aviso ao mercado ou do anúncio de início, conforme o caso (em caso de realização de Oferta nos termos da Instrução CVM 400) ou (ii) de fato relevante (em caso de realização de Oferta nos termos da Instrução CVM 476), sendo o valor patrimonial da Cota auferido pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas até então emitidas, nos termos do art. 8.2, inciso (i), do Regulamento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) ("Preço de Emissão"), a ser definido no ato específico celebrado pela Administradora;

- (vi) **Taxa de Distribuição Primária:** Será cobrada uma taxa de distribuição primária dos investidores que subscreverem as Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscrevem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional, caso aplicáveis, correspondente a um determinado percentual a ser oportunamente definido em conjunto pela Administradora 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 da Administradora;

(vii) **Público Alvo:** (i) na hipótese de realização de Oferta nos termos da Instrução CVM 400, as Novas Cotas serão destinadas a investidores não institucionais e investidores institucionais, conforme definidos nos documentos da Oferta, podendo ser subscritas por todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, respeitadas eventuais vedações ao investimento em fundos imobiliários previstas na regulamentação em vigor; ou (ii) na hipótese de realização Oferta com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Investidores Profissionais"), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas deverão ser subscritas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às instituições participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes;

(viii) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta (sob pena de cancelamento da Oferta):** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a aproximadamente R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), 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 art. 31 da Instrução da CVM 400. O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta;

(ix) **Regime de Distribuição das Novas Cotas:** O regime de colocação da Oferta será de melhores esforços;

(x) **Destinação dos Recursos:** Observada a Política de Investimentos prevista no Regulamento do Fundo, os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo (conforme definido no Regulamento);

(xi) **Forma de Distribuição:** Pública, (i) nos termos da Instrução CVM 400, ou (ii) nos termos da Instrução CVM 476; e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. O rito será definido oportunamente pela Administradora, por meio de ato próprio, mediante recomendação do gestor do Fundo, observando que os direitos dos Cotistas sejam integralmente resguardados independentemente do rito escolhido;

(xii) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), e junto à instituição escrituradora das Novas Cotas, no âmbito do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e do Direito de Subscrição de Montante Adicional, caso aplicáveis, conforme procedimentos a serem previstos nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta;

(xiii) **Tipo de Distribuição:** Primária;

(xiv) **Direito de Preferência:** Observado o disposto no art. 8.1.1 do Regulamento do Fundo, será assegurado aos Cotistas do Fundo, detentores de Cotas subscritas e integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo e que estejam registrados perante a instituição escrituradora das Cotas na data de corte estabelecida nos documentos da Oferta, o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas na proporção da quantidade de Cotas de sua titularidade, conforme aplicação do fator de proporção a ser calculado considerando-se o Montante Inicial da Oferta (sem considerar a emissão de Novas Cotas Adicionais) para subscrição de Novas Cotas, correspondente à razão entre o número total de Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta sobre o número total de Cotas emitidas pelo Fundo (“Direito de Preferência”). Conforme previsto no art. 8.1.1 do Regulamento do Fundo, o prazo para exercício do Direito de Preferência será de 10 (dez) dias úteis, a contar da data de início do período de exercício do Direito de Preferência, conforme será previsto nos documentos da Oferta, sendo permitida a cessão do Direito de Preferência, observados os procedimentos operacionais da B3 e da escrituradora (“Período do Exercício do Direito de Preferência”);

(xv) **Direito de Subscrição de Sobras:** Caso a Oferta seja realizada por meio da Instrução CVM 476, e caso encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência sem que haja a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência, o direito de subscrição das sobras, se houver (“Direito de Subscrição de Sobras”), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência (“Sobras”), pelo período, termos e condições a serem previstos nos documentos da Oferta. O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência;

(xvi) **Direito de Subscrição de Montante Adicional:** Caso a Oferta seja realizada por meio da Instrução CVM 476, o Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício do seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além do fator de proporção no Direito de Subscrição de Sobras) (“Montante Adicional”), especificando a quantidade de Novas Cotas que deseja subscrever, limitado ao total de Novas Cotas existentes para as Sobras (“Direito de Subscrição de Montante Adicional”).

(xvii) **Direitos das Novas Cotas:** As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta descreverão sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo;

(xviii) **Período de Colocação:** Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;

(xix) **Coordenador Líder:** A XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição 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 (“Coordenador Líder”). O Coordenador Líder poderá contratar, direta ou indiretamente, terceiros integrantes do sistema de distribuição para integrar o consórcio de distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta; e

(xx) **Outras Disposições:** A Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Emissão e da Oferta, incluindo realização de ato próprio para definição do Preço de Emissão, da Forma de Distribuição e da Taxa de Distribuição Primária, respeitados os parâmetros ora aprovados.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V. Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 01 de abril de 2021

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora do **VALORA RE III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**