

Rio de Janeiro, 04 de agosto de 2021.

Aos

Cotistas do **VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas – Assembleia Geral Extraordinária.**

Prezados Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 34.197.811/0001-46 (“Fundo”), vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da **Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal**, conforme facultado pelo artigo 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472” e “Consulta Formal”, respectivamente), a qual tem por objeto:

**(i) Aquisição pelo Fundo, de CRIs que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo gestor do Fundo (“Gestor”) e/ou administrados e/ou geridos pelo administrador do Fundo (“Administrador”), desde que atendidos determinados critérios listados 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 5ª (quinta) emissão do Fundo, até o limite de concentração previsto para cada ativo conforme abaixo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada:**

1. ser objeto de Oferta Pública nos termos da Instrução CVM nº 400 ou Instrução CVM nº 476, neste último caso respeitados os critérios adicionais abaixo;
2. ser objeto de registro na B3;
3. não haverá obrigatoriedade de existência de garantias específicas, observado o item 8 abaixo, sendo certo que, se houver garantias imobiliárias, tais garantias devem contar com laudo de avaliação;
4. a atividade de banco liquidante deverá ser desenvolvida por instituição de primeira linha;
5. contar com opinião legal confirmando existência do lastro, sua adequação à regulamentação aplicável;
6. possuir, no momento da aquisição, prazo máximo remanescente de vencimento não superior a 20 (vinte) anos;

7. possuir previsão de remuneração equivalente a, no mínimo, uma das seguintes: (i) CDI + 1% ao ano, (ii) IPCA + 5% ao ano, (iii) IGPM + 5% ao ano, ou (iv) pré-fixada de 8% ao ano; e
8. não haverá obrigatoriedade de que os CRI possuam classificação de risco (*rating*). No entanto, se não houver classificação de risco (*rating*) ou, ainda, se houver e no momento da aquisição ou subscrição e tal *rating* for inferior a “A-” ou equivalente pela Standard & Poors, Fitch e/ou Moody’s, será obrigatória a existência de garantia real, na data de aquisição ou subscrição do respectivo CRI pelo Fundo, com laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo CRI.

Além dos critérios de elegibilidade acima, no caso de Oferta Pública realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, os CRI que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador devem possuir os seguintes critérios adicionais:

- a. Classificação de Risco: será aplicado o previsto no item 8 acima;
- b. Garantia Real: Caso não haja classificação de risco (*rating*), conforme previsto no item 8 acima, os referidos CRIs deverão contar com garantia real que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo CRI pelo Fundo, possua laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real corresponde a, no mínimo, 125% (cento e vinte e cinco por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo CRI; e
- c. Limite de Concentração: o Fundo, ou outras partes relacionadas ao Fundo, consideradas em conjunto, só poderão adquirir ou deter até 50% (cinquenta por cento) do volume total da oferta do respectivo CRI considerado individualmente.

Por fim, além dos critérios de elegibilidade acima, no caso em que a contraparte seja veículo de investimento gerido pelo Gestor, devem possuir critérios claros e objetivos de precificação:

- (i) quando existente, utilizar indicativo de precificação publicado diariamente pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“Anbima”);
- (ii) se precificação Anbima não estiver disponível, negociação com base no valor de marcação a mercado (*mark-to-market*) do fundo de investimento vendedor;
- (iii) se a marcação a mercado for inexistente, a negociação poderá ser feita na curva do CRI.

Adicionalmente, o investimento em CRIs deverá representar o percentual máximo indicado no Regulamento do Fundo, sendo que cada CRI adquirido que tenha como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador poderá representar, individualmente, até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

- (ii) **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, 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 5ª (quinta) emissão do Fundo, até o limite de concentração previsto para cada ativo, conforme abaixo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada., desde que atendidos os critérios cumulativos listados abaixo:**
- (i) O Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar *disclosure* do investimento nos Fundos de Liquidez investidos que sejam administrados e/ou geridos pelo Administrador;
  - (ii) Adicionalmente, deverão ser observados o seguinte critério de concentração, sem prejuízo dos limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos estabelecido nos termos da regulamentação aplicável:
    - a) Para os Fundos de Liquidez administrados e/ou geridos pelo Administrador, poderá ser alocado até 100% (cem por cento) do patrimônio do Fundo em Fundos de Liquidez que tenham patrimônio líquido igual ou superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

As matérias objeto de deliberação (i) e (ii) da **Ordem do Dia**, apenas serão aprovadas caso tal maioria represente, no mínimo, **25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do artigo 20, parágrafo primeiro da Instrução CVM 472**. Assim sendo, solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma da carta resposta anexa, até o dia **03 de setembro de 2021**, por meio do e-mail ***OL-voto-eletronico-psf@btgpactual.com***, ou envio de carta ao Administrador, aos cuidados da área de “*Eventos Fundos*” no endereço: **Av. Brigadeiro Faria Lima 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, São Paulo – SP**. Ressaltamos que, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 472, somente podem votar os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada ao Administrador, do seguinte modo: **(a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou e procuração com firma reconhecida)**. Caso o Cotista seja representado por procuração, o procurador deverá enviar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato.

Destacamos que os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, conforme orientações contidas no referido e-mail. Solicitamos aos Cotistas que receberam a presente Consulta Formal apenas na forma impressa e que desejem receber as próximas convocações para Assembleias Gerais de Cotistas e consultas formais por meio eletrônico, que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Certos de sua compreensão, esclarecemos que o Administrador optou pela realização desta Assembleia Geral Ordinária de forma não presencial em decorrência dos recentes desdobramentos da expansão do coronavírus (Covid-19), com o objetivo de proteger os cotistas, seus colaboradores e a sociedade em geral. Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com o Administrador, por meio do e-mail [RIFundosListados@btgpactual.com](mailto:RIFundosListados@btgpactual.com), para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como exercer seu voto.

O resultado desta Consulta Formal será divulgado até o dia **10 de setembro de 2021**

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,**  
administradora do **VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

Ao

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de Administradora do **VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 04 de agosto de 2021**

Em resposta à Consulta Formal enviada em 04 de agosto de 2021 aos Cotistas do **VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 34.197.811/0001-46 (“Fundo”), manifesto abaixo meu voto com relação a:

- (i) **Aquisição pelo Fundo, de CRIs que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador, desde que atendidos determinados critérios listados no edital de Consulta Formal, 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 5ª (quinta) emissão do Fundo, até o limite de concentração previsto para cada ativo conforme abaixo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada:**

**Voto:**

- SIM, aprovo** a deliberação (i) da Consulta Formal;
- NÃO, não aprovo;**
- Abstenho-me de votar.**
- Abstenho-me de votar, *por estar em situação de conflito de interesses*, nos termos da regulamentação aplicável.

- (ii) **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, 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, conforme abaixo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada., desde que atendidos os critérios cumulativos listados no edital de Consulta Formal.**

**Voto:**

- SIM, aprovo** a deliberação (ii) da Consulta Formal;
- NÃO, não aprovo;**
- Abstenho-me de votar.**
- Abstenho-me de votar, ***por estar em situação de conflito de interesses***, nos termos da regulamentação aplicável.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2021.

\_\_\_\_\_  
**Assinatura**

**Nome do Cotista:**

**CPF/CNPJ:**