

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 34.197.811/0001-46

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À CARTA CONSULTA**

**Prezado Cotista,**

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM** inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 34.197.811/0001-46 ("Fundo"), nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento") e do artigo 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), vem, por meio deste, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Deliberação CVM nº 849, de 31 de março de 2020, inciso VI ("Assembleia"). A Assembleia terá como ordem do dia, deliberar sobre:

- (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).

### **PROPOSTA DA ADMINISTRADORA**

A Administradora se abstém de uma recomendação formal das deliberações descrita nos itens (i) e (ii) acima, por entender que a situação caracteriza potencial conflito de interesses. Desta forma, o tema deve ser deliberado entre os cotistas no seu melhor interesse.

Não obstante, a Administradora entende que as matérias colocadas em deliberação estão em linha com o Capítulo 3 do [Regulamento](#), que especifica o objetivo do Fundo como o investimento em: certificados de recebíveis imobiliários (“CRI’s”); cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII’s”); letras hipotecárias (LH); letras de crédito imobiliário (LCI); letras imobiliárias garantidas (LIG); entre outros, , assim como com a estratégia da Gestora, permitindo que a Gestora execute a política de aquisição do Fundo no melhor interesse dos cotistas.

Dada a importância dos temas colocados em deliberação para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com).

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

#### **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

Administradora do **VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**