

VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 34.197.811/0001-46

TERMO DE APURAÇÃO

PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL

INICIADO EM 4 DE AGOSTO DE 2021

Na qualidade de instituição administradora do **VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 34.197.811/0001-46 (“Fundo”), o **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, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), por meio deste instrumento, apura, na forma de sumário, o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão do Fundo (“Cotas” e “Cotistas”, respectivamente), no âmbito de Assembleia Geral do Fundo realizada por meio de **consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 4 de agosto de 2021** (“Consulta Formal”), nos termos do Art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e do item 17.9 do regulamento do Fundo (“Regulamento”). Por meio da Consulta Formal, os Cotistas foram convocados a deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

- (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).

Foram recebidas respostas à Consulta Formal de Cotistas representando, aproximadamente, 31,95% (trinta e um inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) das cotas de emissão do Fundo, sendo que **as matérias colocadas em deliberação, conforme descritas acima, restaram aprovadas pelos Cotistas, por maioria dos votos recebidos**, conforme os percentuais de votos favoráveis, de votos contrários, bem como de abstenções formalmente manifestadas, detalhados abaixo:

<u>Quóruns com relação ao total de cotas emitidas</u>				
	Voto Aprovação	Voto Não Aprovação	Abstenção	Resultado
Matéria (i)	25,361%	1,991%	1,918%	<u>Aprovada</u>
Matéria (ii)	25,361%	1,692%	1,962%	<u>Aprovada</u>

A Administradora esclarece que as cotas de titularidade dos Cotistas que se declararam em situação de conflito de interesse para exercer seu direito de voto nas deliberações da Consulta Formal foram desconsideradas.

Rio de Janeiro, 10 de setembro de 2021

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