

## VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/ME nº 34.197.811/0001-46

Nome de Pregão: FII VALORAIP (VGIP)

### PROPOSTA DO ADMINISTRADOR

#### ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS.

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o n.º 59.281.253/0001-23 (“Administrador”), na qualidade de administradora do **VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.197.811/0001-46 (“Fundo”), considerando a convocação dos cotistas do Fundo (“Cotistas”) para participar da **Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada à distância**, no dia 07 de outubro de 2021, (“Assembleia”), nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”), vem, por meio deste apresentar a Proposta do Administrador, referente às matérias descritas no edital de convocação para a Assembleia divulgado em 22 de setembro de 2021, tendo como Ordem do Dia:

Deliberar sobre a realização da 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo, composta por até 3.649.636 (três milhões, seiscentas e quarenta e nove mil, seiscentas e trinta e seis) novas cotas, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), em classe e série únicas, nominativas e escriturais (“Novas Cotas”), todas com valor nominal unitário de emissão de R\$ 95,90 (noventa e cinco reais e noventa centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), totalizando o montante de até R\$ 350.000.092,40 (trezentos e cinquenta milhões, noventa e dois reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional, a ser distribuída 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, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“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, R\$350.000.092,40 (trezentos e cinquenta milhões, noventa e dois reais e quarenta centavos) (“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).

**Quantidade de Novas Cotas:** A Oferta é composta, inicialmente, por até 3.649.636 (três milhões, seiscentas e quarenta e nove mil, seiscentas e trinta e seis) Novas Cotas, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, podendo referido montante ser (i) aumentado em decorrência das Novas Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

**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”), ou seja, em até 729.927 (setecentas e vinte e nove mil, novecentas e vinte e sete) Novas Cotas, o que corresponde a R\$ 69.999.999,30 (sessenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil reais e trinta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, 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:** R\$95,90 (noventa e cinco reais e noventa centavos) por Nova Cota, o qual foi fixado, nos termos do Capítulo Oito do Regulamento, com base no valor patrimonial das cotas do Fundo referente ao fechamento contábil do mês de agosto de 2021, que será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com o protocolo do comunicado de encerramento da Oferta. Tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária. Não será cobrada taxa de saída dos subscritores das Novas Cotas (“Preço de Emissão”).

**Preço de Subscrição:** O Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$ 99,30 (noventa e nove reais e trinta centavos) (“Preço de Subscrição”), sendo R\$ 95,90 (noventa e cinco reais e noventa centavos) referentes ao Preço de Emissão das Novas Cotas e R\$ 3,40 (três reais e quarenta centavos) referentes à Taxa de Distribuição Primária;

**Taxa de Distribuição Primária:** A taxa a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão, em montante equivalente a 3,55% do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 3,40 (três reais e quarenta centavos) por Nova Cota (“Taxa de Distribuição Primária”), correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão (“B3”), (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso; (f) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*); e (ii) o volume total efetivamente subscrito e integralizado no âmbito da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos neste item, o Fundo deverá arcar com

o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo;

**Distribuição parcial e montante mínimo da Sexta Emissão:** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, correspondente a 312.826 (trezentas e doze mil, oitocentas e vinte e seis) Novas Cotas, totalizando o Montante Mínimo da Oferta de R\$ 30.000.013,40 (trinta milhões, treze reais e quarenta centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária) (“Montante Mínimo da Oferta”), para a manutenção da Oferta. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de colocação deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. Na hipótese de colocação parcial da Oferta, o saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

**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, 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 de 261 (duzentas e sessenta e uma) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 25.029,90 (vinte e cinco mil, vinte e nove reais e noventa centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$25.917,30 (vinte e cinco mil, novecentos e dezessete reais e trinta centavos) por Investidor, considerando a Taxa de Distribuição Primária (“Investimento Mínimo por Investidor”), salvo 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-Alvo 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 para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,49646306204 (“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 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 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 a R\$ 1.000.045,20 (um milhão, quarenta e cinco reais e vinte centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 10.428 (dez mil, quatrocentas e vinte e oito) Novas Cotas, 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 a R\$ 999.949,30 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e nove reais e trinta centavos) que equivale à quantidade máxima de 10.427 (dez mil, quatrocentas e vinte e sete) Novas Cotas.

***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”).

## PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora propõe a aprovação de todas as pautas do dia, considerando as características elencadas acima para a 6ª (sexta) emissão do Fundo.

**BTG Pactual**

Praia de Botafogo, 501 - 6º Andar - Torre Corcovado - Botafogo - 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil – Tel. +55 21 3262 9600  
www.btgpactual.com

22 de setembro de 2021

**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**

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