

VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/ME nº 34.197.811/0001-46

Nome de Pregão: FII VALORAIP (VGIP11)

**EDITAL DE CONVOCAÇÃO
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, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), 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”), nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e do artigo 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), vem, por meio desta, convocar os cotistas do Fundo (“Cotistas”) para participar da **Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada à distância**, no dia 14 de abril de 2022, às 10:00 horas, nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento” e “Assembleia”, respectivamente), tendo como ordem do dia deliberar sobre:

- A)** A aprovação da 7ª (sétima) emissão de novas cotas do Fundo, em classe e série únicas, nominativas e escriturais (“Novas Cotas”), no montante de, inicialmente, **até** R\$255.000.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme adiante definido), a serem ofertadas nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), bem como da Instrução CVM 472, sob regime de melhores esforços de colocação, nos seguintes termos (“Oferta” e “Emissão”, respectivamente):
- (i) **Número da Emissão e Série:** A Emissão representará a 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo, a ser realizada em série única;
 - (ii) **Montante Inicial da Oferta:** O montante de, inicialmente, **até** R\$255.000.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da opção de emissão das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas) (ii) diminuído em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme adiante definido); 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;
 - (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 do Montante Inicial da Oferta 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 artigo 14 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2013, conforme alterada (“Novas Cotas Adicionais” e “Instrução CVM 400”, respectivamente);

(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 de fato relevante, 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 artigo 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 subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e 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:** Investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o artigo 11 da Resolução CVM 30, 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\$ 25.500.000,00 (vinte e cinco milhões e quinhentos mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Mínimo da Oferta”), 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 artigo 31 da Instrução 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, nos termos da Instrução CVM 476; e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;

(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 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 artigo 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 exclusivamente no ambiente do escriturador, observados os procedimentos operacionais da B3 e da instituição escrituradora (“Período do Exercício do Direito de Preferência”);

(xv) **Direito de Subscrição de Sobras:** Caso seja 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:** 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” e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, o “Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”), sendo certo que, em caso de excesso de demanda, será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Novas Cotas subscritas por cada atual Cotista durante o período para exercício do Direito de Preferência e do período para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, em relação a totalidade de Novas Cotas subscritas nesses mesmos períodos (“Rateio do Montante Adicional”). Caso existam Novas Cotas remanescentes devido aos arredondamentos da aplicação do Rateio do Montante Adicional, tais cotas poderão ser alocadas no Montante Adicional de forma discricionária pelo Coordenador Líder. As datas e informações detalhadas sobre o procedimento para exercício do Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional serão oportunamente divulgados pela Administradora por meio de fato relevante;

(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.

A deliberação da matéria do dia apenas será aprovada por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do artigo. 18 da Instrução CVM 472 e do artigo 17.5 do Regulamento do Fundo.

A Administradora ressalta que os documentos pertinentes à proposta estão disponíveis para consulta no seguinte endereço eletrônico: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>.

PROCEDIMENTOS PARA PARTICIPAÇÃO NA ASSEMBLEIA GERAL

Excepcionalmente, a Assembleia não será realizada mediante a reunião presencial dos Cotistas do Fundo, tendo em vista as recomendações do Ministério da Saúde quanto às medidas de proteção para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional visando o combate da disseminação do novo coronavírus (COVID-19), especialmente no que se refere a evitar aglomerações de pessoas. Nesse sentido, a Assembleia Geral Extraordinária será realizada por meio digital, através da plataforma “Webex” (“Plataforma”).

Para participação na Assembleia, os Cotistas deverão realizar seu cadastro na Plataforma, a partir da presente data, no endereço: <https://btgpactual.webex.com/btgpactual-pt/j.php?RGID=re29f68b821ab9addab38b7b86f430591>.

Concluída a validação do cadastro do respectivo Cotista, será enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Aos Cotistas que se façam representar por procuração e/ou por seus representantes legais, será solicitado, no ato do cadastro, que apresentem os documentos de representação pertinentes, conforme instrução disponível na Plataforma.

Pedimos aos Cotistas que realizem seu cadastro com a maior brevidade possível, de modo que possam ser contatados pela Administradora em tempo hábil para sanar qualquer pendência em seu cadastro e/ou verificação de poderes de representação. Na data da Assembleia, recomendamos aos Cotistas que acessem o link para a Plataforma com, no mínimo, 30 (trinta) minutos de antecedência do horário indicado para o início da referida Assembleia.

De modo a viabilizar o controle de acesso e presença dos Cotistas, não serão admitidos à Assembleia aqueles que realizarem seu acesso à Plataforma após o início da Assembleia pela Administradora, que poderá – a seu exclusivo critério – postergar o início da Assembleia em até 5 (cinco) minutos, período durante o qual será admitida a entrada na Assembleia. **A Administradora não se responsabilizará por eventuais falhas de conexão ou problemas operacionais de acesso ou equipamentos dos Cotistas.**

A Assembleia será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 472, combinado com o artigo 70 da Instrução CVM 555, de 17 de dezembro 2014. Os Cotistas que conectarem à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes à Assembleia e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos

há menos de 1 (um) ano. Não será permitido o acesso à Plataforma, tampouco a participação na Assembleia, àqueles que não tenham direito de voto, nos termos descritos acima.

O conteúdo da Assembleia, incluindo o conteúdo das mensagens enviadas por meio dos canais de comunicação públicos disponíveis na Plataforma, será gravado pela Administradora, sendo certo que a mesma não terá acesso às mensagens trocadas exclusivamente entre os Cotistas por meio de canal de comunicação restrito constante da Plataforma.

Orientações adicionais para o uso da Plataforma e participação na Assembleia serão divulgados oportunamente pela Administradora, no portal da CVM e da B3, Fundos.Net (acessível por meio do endereço sistemas.cvm.gov.br). Ressaltamos que os procedimentos acima têm como finalidade possibilitar uma maior participação dos Cotistas na Assembleia. Contamos com a colaboração de todos os participantes.

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Os Cotistas deverão exercer seu voto, **exclusivamente**, por meio: **(i)** de e-mail endereçado a ri.fundoslistados@btgpactual.com, contendo a manifestação de voto (preferencialmente na forma do Anexo I deste Edital), bem como os respectivos documentos de identificação e/ou representação¹; ou **(ii)** para os Cotistas que tenham seu e-mail cadastrado junto ao custodiante de suas Cotas ou junto ao escriturador das Cotas, por meio do link enviado pela Administradora por e-mail juntamente com este edital. Para que se evitem dúvidas, esclarecemos não serão computadas as manifestações de voto proferidas oralmente, por meio de comunicação escrita na Plataforma (*chat*) ou por qualquer modo que não aqueles indicados nos itens (i) e (ii) acima.

Após a exposição das matérias objeto da Ordem do Dia e discussão entre os presentes, a Assembleia será suspensa e a Administradora abrirá um prazo adicional de 4 (quatro) horas para envio das manifestações de voto pelos Cotistas, nos termos descritos acima. O resultado das deliberações será divulgado quando da reinstalação da Assembleia, na forma descrita abaixo.

Sem prejuízo do mencionado acima, também serão aceitas pela Administradora as manifestações de voto enviadas antecipadamente pelos Cotistas, a partir da data deste edital, observadas as formas de envio descritas acima.

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Após a suspensão dos trabalhos referida acima, a Assembleia será reinstalada no dia 14 de abril de 2022, às **17:00** horas, exclusivamente para comunicação do quórum de instalação e do resultado das deliberações,

¹ **(i) Para Cotistas Pessoas Físicas:** cópia simples de um documento de identificação do qual conste a assinatura do Cotista, tal qual, RG, RNE ou CNH; **(ii) para Cotistas Pessoas Jurídicas:** cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item 1 acima (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); **(iii) para Cotistas Fundos de Investimento:** cópia 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(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima. **(iv) para Cotistas representados por procuração:** o procurador deverá enviar a respectiva procuração contendo poderes específicos para a prática do ato, com firma reconhecida ou acompanhada de documento de identificação do signatário da procuração, lavrada há menos de 1 (um) ano.



através do link: <https://btgpactual.webex.com/btgpactual-pt/j.php?MTID=m58dc2a899491d3697e70b0000cb3fbeb>

Adicionalmente, nesta mesma data, será disponibilizado no portal da CVM e B3, Fundos.Net (acessível por meio do endereço sistemas.cvm.gov.br), o sumário das decisões tomadas na Assembleia, nos termos da regulamentação aplicável.

Esclarecemos, por fim, que a suspensão dos trabalhos e a reinstalação da Assembleia no horário indicado acima têm a finalidade de operacionalizar a apuração do quórum de instalação da Assembleia e permitir à Administradora tempo hábil para a contagem dos votos recebidos, tendo em vista a quantidade de Cotistas do Fundo.

Incentivamos V. Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários.

São Paulo, 29 de março de 2022

BTGP ACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
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.: Manifestação de Voto na Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada em [28 de março de 2022]

- A)** Em atenção ao Edital de Convocação para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do **VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 34.197.811/0001-46 (“Fundo”), manifesto abaixo meu voto em relação a matéria colocada em deliberação, qual seja, aprovação da 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo (“7ª Emissão”), no montante de, inicialmente, até R\$255.000.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a serem ofertadas nos termos da Instrução CVM nº. 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, bem como da Instrução CVM nº. 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Oferta”), conforme termos e condições previstos na Proposta da Administradora e no Edital de Convocação para a Assembleia Geral Extraordinária.

Voto:

- SIM**, voto a favor da realização da 7ª Emissão e da Oferta;
- NÃO**, voto contra a realização da referida 7ª Emissão e da Oferta;
- Abstenho-me de votar**;
- Abstenho-me de votar**, por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

_____, _____ de _____ de 2022.

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ: