

VALORA CRI CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/ME nº 29.852.732/0001-91

Código ISIN da Cotas: BRVGIRCTF008

Código de Negociação das Cotas na B3: VGIR11

**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, 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 CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 29.852.732/0001-91 (“Fundo”), nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e do artigo 19 da Instrução CVM 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 setembro de 2022, às 11 horas, nos termos do Regulamento (“Assembleia”), tendo como ordem do dia:

(i) a realização da 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo, no montante de, inicialmente, até R\$ 351.000.000,00 (trezentos e cinquenta e um milhões de reais), a serem distribuídas 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, 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, até R\$ 351.000.000,00 (trezentos e cinquenta e um milhões de reais) (“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), sendo certo que o valor exato do Montante Inicial da Oferta e da quantidade correspondente de Novas Cotas, conforme definido abaixo, serão divulgados pelo Administrador quando da definição do Preço de Emissão, conforme indicado abaixo.

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 de cotas pelas Novas Cotas Adicionais ou de redução em razão de Distribuição Parcial (“Novas Cotas”).

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”), 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: 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 ato próprio do Administrador referente à Oferta, sendo o valor patrimonial da Cota auferido pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas do Fundo até então emitidas, nos termos Regulamento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) (“Preço de Emissão”).

Preço de Subscrição: O preço de subscrição das Novas Cotas será calculado com base no Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Subscrição”).

Taxa de Distribuição Primária: Será cobrada uma taxa de distribuição primária dos investidores que subscreverem as Novas Cotas, inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, caso aplicáveis, correspondente a um determinado percentual a ser oportunamente definido em conjunto pela Administrador 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 do Administrador.

Distribuição parcial e montante mínimo da Sexta Emissão: Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, correspondente a aproximadamente R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) (“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 pelo Administrador, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

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 S.A. – Brasil Bolsa Balcão (“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 indicado em ato próprio do Administrador relacionado à Oferta (“Investimento Mínimo por Investidor”), que somente não será aplicado 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 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 a ser calculado e informado pelo Administrador (“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 ou aos terceiros cessionários que exercerem seu Direito de Preferência e indicarem 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 ou dos terceiros cessionários 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 ao valor a ser indicado pelo Administrador em ato próprio do Administrador relacionado à Oferta, 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 ao valor a ser indicado pelo Administrador em ato próprio do Administrador relacionado à Oferta.

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”).

Outras Disposições: O Administrador fica autorizado a tomar as providências necessárias para a realização da Sexta Emissão e da Oferta, incluindo realização de ato próprio para definição do Preço de Emissão, da Taxa de Distribuição Primária, do Montante Inicial da Oferta, da quantidade de Novas Cotas, dentre outras características da Oferta, respeitados os parâmetros ora aprovados.

(ii) a 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, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I 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 quinta emissão do Fundo, até o limite de concentração previsto para cada ativo neste Edital, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada (“Aquisições 1”); e

(iii) a aquisição pelo Fundo, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) que sejam originados e/ou distribuídos pela Gestora e/ou distribuídos pelo Administrador, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora e/ou administrados e/ou geridos pelo

Administrador, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo II, 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 neste Edital, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada (“Aquisições 2”).

A deliberação relacionada à Sexta Emissão deverá ser tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada cota um voto, nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 472.

As deliberações relacionadas às Aquisição 1 e Aquisição 2 deverão, cumulativamente, (i) ser tomadas pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada cota um voto, nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 472; e (ii) ser tomada por Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas.

Os documentos pertinentes à matéria objeto da Ordem do Dia estão disponíveis para consulta no endereço eletrônico: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em “Fundos BTG Pactual”, em seguida pesquisar pelo CNPJ/ME do fundo e, então, clicar em “Atas de Assembleias e Convocações”).

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=r65f47c47d147c57e84846b4562b73f13> (senha: btg1409).

Concluída a validação do cadastro do 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 pelo Administrador 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 mesma.

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 pelo Administrador, que poderá – a seu exclusivo critério – postergar o início da Assembleia em até 15 (quinze) minutos, período durante o qual será admitida a entrada na Assembleia. **O Administrador 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 n.º 555, de 17 de dezembro de 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 pelo Administrador, sendo certo que o mesmo 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 pelo Administrador, no portal da CVM e 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 pelo Administrador por e-mail juntamente com este Edital. Para que se evitem dúvidas, esclarecemos não serão computadas as manifestações de voto

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.

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 o Administrador 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 pelo Administrador as manifestações de voto enviadas antecipadamente pelos Cotistas, a partir da data deste Edital, observadas as formas de envio descritas neste Edital.

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Após a suspensão dos trabalhos referida acima, a Assembleia será reinstalada no dia 15 de setembro de 2022, às 15 horas, exclusivamente para comunicação do quórum de instalação e do resultado das deliberações, através do link <https://btgpactual.webex.com/btgpactual-pt/j.php?MTID=m89201f4197d20e90f290aac3226e1084> (senha: btg1509)

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 ao Administrador 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 o Administrador, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários.

Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2022.

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Administrador do **VALORA CRI CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

À

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

Ref.: Manifestação de Voto, Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada em 14 de setembro de 2022

Em atenção ao Edital de Convocação para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do **VALORA CRI CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 29.852.732/0001-91, a ser realizada no dia 14 de setembro de 2022, às 11 horas nos termos do regulamento do Fundo (“Assembleia”), manifesto meu voto com relação (i) à realização da 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo, no volume de, inicialmente, até R\$ 351.000.000,00 (trezentos e cinquenta e um milhões de reais), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Edital de Convocação desta Assembleia), com Preço de Emissão 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 ato próprio do Administrador referente à Oferta, sendo o valor patrimonial da Cota auferido pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas do Fundo até então emitidas, nos termos do Regulamento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida no Edital de Convocação desta Assembleia), 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, e da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Sexta Emissão” e “Oferta”, respectivamente); (ii) às Aquisições 1 e (iii) às Aquisições 2.

(i) Sobre a realização da Sexta Emissão e da Oferta, nos termos descritos no Edital de Convocação da Assembleia:

- SIM, aprovo** a realização da Sexta Emissão e Oferta;
- 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) Sobre a realização das Aquisições 1, nos termos descritos no Edital de Convocação da Assembleia:

- SIM, aprovo** a realização das Aquisições 1;
- NÃO, não aprovo;**
- Abstenho-me de votar;
- Abstenho-me de votar, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

(iii) Sobre a realização das Aquisições 2, nos termos descritos no Edital de Convocação da Assembleia:

- SIM, aprovo** a realização das Aquisições 2;
- 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 2022.

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ:

Anexo I

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita no Edital de Convocação da Assembleia, referente às Aquisições 1, **que não se confunde com a pré aprovação de tais operações**, os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em cotas de determinados fundos de investimento cuja política de investimento prevê o investimento exclusivo em títulos do governo ou operações compromissadas (“Fundos de Liquidez”), administrados e/ou geridos pelo Administrador serão:

(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; e

(ii) Adicionalmente, deverá ser observado 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 90% (noventa 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).

Anexo II

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita no Edital de Convocação da Assembleia, referente às Aquisições 2, **que não se confunde com a pré aprovação de tais operações**, os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) que sejam originados e/ou distribuídos pela Gestora e/ou distribuídos pelo Administrador, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador deverão ter como critérios de elegibilidade:

- 1) ser objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº. 400, de 29 de dezembro de 2003, da Instrução CVM nº. 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”) ou da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), neste último caso respeitados os critérios adicionais abaixo;
- 2) ser objeto de registro na B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão;
- 3) contar com instituição de patrimônio separado;
- 4) não haverá obrigatoriedade de existência de garantias específicas, observado o item 9 abaixo, sendo certo que, se houver garantias imobiliárias, tais garantias devem contar com laudo de avaliação;
- 5) a atividade de banco liquidante deverá ser desenvolvida por instituição de primeira linha;
- 6) contar com opinião legal confirmando existência do lastro, sua adequação à regulamentação aplicável;
- 7) possuir, no momento da aquisição, prazo máximo remanescente de vencimento não superior a 20 (vinte) anos;
- 8) 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
- 9) 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 476, ou de forma automática nos termos da Resolução CVM 160, os CRI que sejam originados e/ou distribuídos pela Gestora e/ou distribuídos pelo Administrador, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador devem possuir os seguintes critérios adicionais:

- 1) Classificação de Risco: será aplicado o previsto no item 9 acima;
- 2) Garantia Real: Caso não haja classificação de risco (rating), conforme previsto no item 9 acima, os referidos CRI 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
- 3) 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 pela Gestora, devem possuir critérios claros e objetivos de precificação:

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

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