



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO

CNPJ/MF N.º 34.197.811/0001-46

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERIDA A CONSULTA FORMAL DO DIA 30 DE ABRIL DE 2020

Prezado Sr. Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, (“Fundo”), convocou, em 31 de Março de 2020, para participar da **Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal**, nos termos do item 17.9 do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e do Art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472” e “Consulta Formal”, respectivamente), a fim de examinar e votar as seguintes matérias constantes:

- (i) A autorização para que o Fundo, observadas as demais disposições do Regulamento, adquira e/ou venda Ativos-Alvo (os quais correspondem aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), conforme definido no Regulamento) que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos pela Administradora, pela gestora do Fundo, a **VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Rua Iguatemi, nº 448, Conjunto 1.301, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ sob o nº 07.559.989/0001.17 (“Gestora”), e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, *situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses*, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observados os seguintes critérios de elegibilidade:
- a. contar com garantia real que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo Ativo-Alvo pelo Fundo, possua laudo de avaliação evidenciando que o valor da referida garantia real (no critério de valor de liquidação forçada) corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo Ativo-Alvo, salvo se o Ativo-Alvo possuir, no momento da aquisição ou subscrição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída por qualquer das três grandes agências classificadoras de risco, sejam elas: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody’s, ou qualquer de suas representantes no país;
 - b. ter prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos Ativos Alvo;
 - c. ser indexado a índices de inflação, como IGP-M ou IPCA, ou ser indexado a CDI; e
 - d. possuir uma remuneração mínima de inflação (IGP-M ou IPCA) + 5% ao ano, ou nos casos dos Ativos-Alvo atrelados a CDI, remuneração mínima de 100% do CDI.

- (ii) a autorização para que o Fundo, observadas as demais disposições do Regulamento, adquira e/ou venda Ativos-Alvo que, cumulativamente ou não, sejam detidos por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, pela Gestora e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, **situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses**, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observados os mesmos critérios de elegibilidade descritos no item (i) acima.
- (iii) A autorização para que o Fundo, observadas as demais disposições do Regulamento, adquira cotas de fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, pela Gestora, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômico, **situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses**, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as disposições do Regulamento.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA:

A Administradora entende que a aquisição, posta para deliberação dos Itens (i) e (ii) da pauta da ordem do dia estão em linha com o Item 3.1 do Regulamento do Fundo, que especifica o objeto do mesmo como auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) CRIs, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos; (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos.

Em relação ao item (iii), a Administradora ressalta que o fluxo financeiro operacional do Fundo seria otimizado com a redução dos riscos inerentes às movimentações dos recursos entre contas de bancos diferentes e com um número menor de transferências necessárias para realizar as aplicações financeiras. Além disso, a aprovação da matéria também dará maior flexibilidade de horários para o Fundo realizar as aplicações financeiras, bem como proporcionará uma gama maior de opções de investimentos para o Fundo.

No entanto, a Administradora se abstém de uma recomendação formal dos itens (i), (ii) e (iii) da pauta do dia por entender que o conflito de interesses constante nas referidas pautas devem ser deliberados entre os cotistas, no seu melhor interesse.

Ademais, a Administradora ressalta que a aprovação das referidas pautas não tem como intuito alterar o objetivo e nem a política de investimentos prevista no regulamento do Fundo, visando apenas flexibilizar as opções de investimentos das reservas de liquidez do Fundo.

INFORMAÇÕES GERAIS

As situações acima previstas, ainda que aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, podem implicar em situações de conflito de interesses, em que a decisão da Administradora e/ou da Gestora pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

As matérias objeto de deliberação apenas serão aprovadas pelo voto favorável da maioria dos votos dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal e que representem, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo, cabendo a cada cota um voto.



Solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma da carta resposta anexa, até o dia **30 de abril de 2020**, por meio do e-mail SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com, ou envio de carta à Administradora, aos cuidados da área de “Eventos Fundos” no endereço: **Av. Brigadeiro Faria Lima 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, São Paulo – SP**. Ressaltamos que, nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente podem votar os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.¹

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado no dia 30 de abril de 2020.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para o esclarecimento de eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII TB OFFICE

(Favor encaminhar dúvidas ou solicitações para o e-mail sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com)

¹ A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada à Administradora, do seguinte modo: **(a) para Cotistas Pessoas Físicas:** (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; **(b) para Cotistas Pessoas Jurídicas:** cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); **(c) para Cotistas Fundos de Investimento:** cópia autenticada 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. Caso o Cotista seja representado por procuração, o procurador deverá enviar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato.