



**CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI PRÉ I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CONSULTA FORMAL

03 de dezembro de 2025

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM a exercer profissionalmente a atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, com sede na Pr Botafogo, nº 501, Bloco I, sala 501, Botafogo, no município e Estado do Rio de Janeiro CEP 22.250-911, na qualidade de administrador fiduciário ("Administradora") da **CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI PRÉ I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, ambos inscritos no CNPJ sob o nº 63.496.639/0001-20 ("Fundo" e "Classe", respectivamente), vem, por meio desta, convocar **V.Sas.** a participar da assembleia especial de cotistas da Classe ("Assembleia Especial"), cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal ("Consulta Formal"), nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento").

Os termos iniciados em letras maiúsculas não definidos aqui de forma diversa terão os significados a eles atribuídos no Regulamento.

ORDEM DO DIA:

(1) DELIBERAR sobre a orientação de voto na assembleia de conflito de interesses do **VALORA CRI PRÉ I MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, 63.626.722/0001-76 ("FII Master") que deliberará sobre a possibilidade de aquisição e/ou alienação pela classe única de cotas do FII Master, na forma prevista no regulamento do FII Master, dos seguintes ativos ("Ativos Conflitados"), desde que atendidos os critérios de elegibilidade descritos abaixo ("Critérios de Elegibilidade"), não sendo necessária a realização, para cada aquisição e/ou alienação de Ativos Conflitados, consultas prévias e específicas aos respectivos cotistas: **(i)** CRI (conforme definido no regulamento do FII Master) que sejam originados pela **VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, Torre 2, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 07.559.989/0001-17, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 9.620, de 28 de novembro de 2007, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Gestora") ou pessoa a ela ligadas, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora ou pessoa a ela ligadas; e **(ii) (a)** cotas de fundos de investimento, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou Gestora ou por pessoas a elas ligadas; **(b)** títulos de renda fixa de liquidez de emissão da Gestora e/ou da Administradora ou de pessoas a ela ligadas, compatíveis com as necessidades do FII Master; **(c)** títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro nos papéis indicados nos itens (a) e (b) acima; **(d)** certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha que seja pessoa ligada à Gestora e/ou Administradora ("Ativos de Zeragem"), conforme política de investimentos do FII Master, descrita no Regulamento do FII Master, tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo



III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (em conjunto, "Matérias de Conflito do FII Master" e "Resolução CVM 175", respectivamente);

CrITÉrios de Elegibilidade CRI

Os CRI deverão observar os seguintes critérios:

- i. considerando efetivada a operação pretendida, a carteira do FII Master deverá atender às demais condições de concentração e enquadramento estipuladas na política de investimento constante no Regulamento;
- ii. ser objeto de oferta pública nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022 ("RCVM 160");
- iii. ser objeto de registro na B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão;
- iv. contar com instituição de patrimônio separado;
- v. não haverá obrigatoriedade de existência de garantias específicas, sendo certo que, se houver garantias imobiliárias, tais garantias devem contar com laudo de avaliação;
- vi. contar com opinião legal confirmando existência do lastro, sua adequação à regulamentação aplicável;
- vii. possuir, no momento da aquisição, prazo máximo remanescente de vencimento não superior a 20 (vinte) anos;
- viii. 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;
- ix. 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;
- x. na hipótese de aquisição de CRI, o respectivo preço seja o menor entre curva ou mercado; e
- xi. na hipótese de alienação de CRI, o respectivo preço seja o maior entre curva e mercado.

Além dos critérios de elegibilidade acima, no caso de oferta pública realizada por meio do registro automático de distribuição, conforme definido na RCVM 160, os CRI que sejam originados pela Gestora ou parte a ela ligadas, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora ou pessoa a ela ligadas, devem possuir os seguintes critérios adicionais:



- i. **Classificação de Risco:** será aplicado o previsto no item viii acima; e
- ii. **Garantia Real:** Caso não haja classificação de risco (*rating*), conforme previsto no item viii acima, os referidos CRIs deverão contar com garantia real que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo CRI pelo FII Master, 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.

Por fim, além dos critérios de elegibilidade acima, no caso em que a contraparte seja veículo de investimento gerido pela Gestora ou pessoa a ela ligadas, devem possuir critérios claros e objetivos de precificação:

- i. quando existente, utilizar indicativo de precificação publicado diariamente pela ANBIMA;
- ii. se precificação ANBIMA não estiver disponível, negociação com base no valor de marcação a mercado (*mark-to-market*) do fundo de investimento imobiliário vendedor; e
- iii. 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, sendo que cada CRI adquirido que tenha como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora ou pessoa a ela ligadas poderá representar, individualmente, até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FII Master.

Critérios de Elegibilidade Ativos de Zeragem

No caso de Ativos de Zeragem, a aquisição deverá ser realizada para fins de gestão de caixa e liquidez do FII Master.

Os Critérios de Elegibilidade acima descritos serão observados, no caso de aquisição, no momento da realização do investimento pelo FII Master, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

Em que pesem os Critérios de Elegibilidade acima serem cumulativos para o investimento em Ativos Conflitados, estes serão avaliados de acordo com o tipo de ativo objeto da análise para realização de investimento, devendo ser considerados somente aqueles aplicáveis. Portanto, o eventual não atendimento de determinado critério de elegibilidade, por não ser aplicável ao Ativo Conflitado em questão, não será impeditivo para a realização no investimento pelo FII Master.

Nos termos do Regulamento, somente poderão votar na Consulta Formal os Cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Especial, seus representantes legais e/ou seus procuradores legalmente constituídos.

As matérias objeto do item (i) acima serão aprovadas pelo voto da maioria dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Especial de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100



(cem) Cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

Por fim, de modo a permitir e assegurar que todos os Cotistas estejam aptos ao exercício informado do direito de voto, **todas as informações necessárias ao regular exercício do voto estão disponíveis nesta consulta.**

V.Sa. poderá entrar em contato, por meio do e-mail adm.fundos.estruturados@xpi.com.br para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários.

MANIFESTAÇÃO DE VOTO:

A votação será realizada a partir do dia 03 de dezembro de 2025 e se estenderá até às 23h59 (horário de Brasília) do dia 18 de dezembro de 2025 a ser realizada dentre as seguintes formas:

- i) Orientação para Manifestação de Voto a ser enviada pelo distribuidor de forma eletrônica, para os cotistas cadastrados na plataforma de investimento da **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, conforme procuração a ser outorgada ao distribuidor; ou
- ii) Orientação para Manifestação de Voto nos termos do Anexo I a esta Consulta Formal, para cotistas **não** cadastrados na plataforma de investimento da **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, que deverá ser enviado ao e-mail adm.fundos.estruturados@xpi.com.br.

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS DA ORDEM DO DIA:

O resultado da apuração de votos será divulgado em até 5 (cinco) dias úteis a contar do término da presente consulta formal no website da Administradora e Site CVM, nos termos do art. 79 da parte geral da Resolução CVM 175.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de **V.Sas.** para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 03 de dezembro de 2025.

ANEXO I – MODELO DE RESPOSTA À CONSULTA FORMAL

À

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de administrador da **CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI PRÉ I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 03 de dezembro de 2025

Em resposta à consulta formal enviada em 03 de dezembro de 2025 ("Consulta Formal"), venho, na qualidade de Cotista, manifestar abaixo meu voto para as seguintes matérias em deliberação:

(1) **DELIBERAR** sobre a orientação de voto na assembleia de conflito de interesses do **VALORA CRI PRÉ I MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, 63.626.722/0001-76 ("FII Master") que deliberará sobre a possibilidade de aquisição e/ou alienação pela classe única de cotas do FII Master, na forma prevista no regulamento do FII Master, dos seguintes ativos ("Ativos Conflitados"), desde que atendidos os critérios de elegibilidade descritos abaixo ("Critérios de Elegibilidade"), não sendo necessária a realização, para cada aquisição e/ou alienação de Ativos Conflitados, consultas prévias e específicas aos respectivos cotistas: **(i)** CRI (conforme definido no regulamento do FII Master) que sejam originados pela Gestora ou pessoa a ela ligadas, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora ou pessoa a ela ligadas; e **(ii) (a)** cotas de fundos de investimento, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou Gestora ou por pessoas a elas ligadas; **(b)** títulos de renda fixa de liquidez de emissão da Gestora e/ou da Administradora ou de pessoas a ela ligadas, compatíveis com as necessidades do FII Master; **(c)** títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro nos papéis indicados nos itens (a) e (b) acima; **(d)** certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha que seja pessoa ligada à Gestora e/ou Administradora ("Ativos de Zeragem"), conforme política de investimentos do FII Master, descrita no Regulamento do FII Master, tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (em conjunto, "Matérias de Conflito do FII Master" e "Resolução CVM 175", respectivamente);

Critérios de Elegibilidade CRI

Os CRI deverão observar os seguintes critérios:

- i. considerando efetivada a operação pretendida, a carteira do FII Master deverá atender às demais condições de concentração e enquadramento estipuladas na política de investimento constante no Regulamento;
- ii. ser objeto de oferta pública nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022 ("RCVM 160");
- iii. ser objeto de registro na B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão;
- iv. contar com instituição de patrimônio separado;



- v. não haverá obrigatoriedade de existência de garantias específicas, sendo certo que, se houver garantias imobiliárias, tais garantias devem contar com laudo de avaliação;
- vi. contar com opinião legal confirmando existência do lastro, sua adequação à regulamentação aplicável;
- vii. possuir, no momento da aquisição, prazo máximo remanescente de vencimento não superior a 20 (vinte) anos;
- viii. 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;
- ix. 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;
- x. na hipótese de aquisição de CRI, o respectivo preço seja o menor entre curva ou mercado; e
- xi. na hipótese de alienação de CRI, o respectivo preço seja o maior entre curva e mercado.

Além dos critérios de elegibilidade acima, no caso de oferta pública realizada por meio do registro automático de distribuição, conforme definido na RCV 160, os CRI que sejam originados pela Gestora ou parte a ela ligadas, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora ou pessoa a ela ligadas, devem possuir os seguintes critérios adicionais:

- i. **Classificação de Risco:** será aplicado o previsto no item viii acima; e
- ii. **Garantia Real:** Caso não haja classificação de risco (*rating*), conforme previsto no item viii acima, os referidos CRIs deverão contar com garantia real que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo CRI pelo FII Master, 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.

Por fim, além dos critérios de elegibilidade acima, no caso em que a contraparte seja veículo de investimento gerido pela Gestora ou pessoa a ela ligadas, devem possuir critérios claros e objetivos de precificação:

- i. quando existente, utilizar indicativo de precificação publicado diariamente pela ANBIMA;
- ii. se precificação ANBIMA não estiver disponível, negociação com base no valor de marcação a mercado (*mark-to-market*) do fundo de investimento imobiliário vendedor; e



- iii. 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, sendo que cada CRI adquirido que tenha como contraparte veículos de investimento geridos pela Gestora ou pessoa a ela ligadas poderá representar, individualmente, até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do FII Master.

Critérios de Elegibilidade Ativos de Zeragem

No caso de Ativos de Zeragem, a aquisição deverá ser realizada para fins de gestão de caixa e liquidez do FII Master.

Os Critérios de Elegibilidade acima descritos serão observados, no caso de aquisição, no momento da realização do investimento pelo FII Master, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

Em que pesem os Critérios de Elegibilidade acima serem cumulativos para o investimento em Ativos Conflitados, estes serão avaliados de acordo com o tipo de ativo objeto da análise para realização de investimento, devendo ser considerados somente aqueles aplicáveis. Portanto, o eventual não atendimento de determinado critério de elegibilidade, por não ser aplicável ao Ativo Conflitado em questão, não será impeditivo para a realização no investimento pelo FII Master.

- [] **SIM**, aprovo as matérias acima descritas
- [] **NÃO**, não aprovo as matérias acima descritas
- [] Abstenho-me de votar.
- [] Estou impedido de votar, nos termos do Regulamento e da Resolução CVM 175.

Termos em letra maiúscula não expressamente definidos neste documento terão o significado que lhes for atribuído na Consulta Formal e/ou no Regulamento.

O Cotista declara e garante que teve acesso a todos os elementos informativos necessários para o exercício do voto dispostos no Regulamento.

[Local], [=] de dezembro de 2025.

[COTISTA]
[CPF/CNPJ] nº [=]