

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF nº 36.771.692/0001-19

Código ISIN nº BRVGHFCTF005

Código de Negociação na B3: VGHF11

FATO RELEVANTE

O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Cerqueira César, CEP 01311-200, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 36.771.692/0001-19 (“Fundo”), serve-se do presente para comunicar os cotistas do Fundo (“Cotistas”) e o mercado em geral quanto segue:

(i) nos termos do Capítulo Oito do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e conforme solicitação prévia da Valora Gestão de Investimentos Ltda., gestora da carteira do Fundo (“Gestora”), o Administrador aprovou, nesta data, por meio de ato próprio (“Ato do Administrador”) a realização da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo, a qual será realizada por meio de oferta pública, sob coordenação e distribuição do Banco Daycoval S.A., acima qualificado, na qualidade de Administrador do Fundo (“Coordenador Líder”), a ser distribuída nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), a ser submetida ao rito de registro automático de distribuição perante a CVM (“Quinta Emissão”). A oferta compreenderá a emissão de, inicialmente, 26.910.657 (vinte e seis milhões, novecentos e dez mil, seiscentos e cinquenta e sete) novas cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), em classe e série únicas (“Novas Cotas”), nominativas, escriturais, todas com valor nominal unitário de R\$ 9,29 (nove reais e vinte e nove centavos) (“Preço de Emissão”), na data da primeira integralização de Novas Cotas, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 250.000.003,53 (duzentos e cinquenta milhões e três reais e cinquenta e três centavos) (“Montante Inicial da Oferta”), nos termos da Resolução CVM 160 e da Instrução CVM 472 (“Oferta”). O Preço de Emissão foi fixado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo referente ao fechamento contábil do mês de maio de 2023, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil e o número de cotas do Fundo já emitidas nos termos do Artigo 8.1.3., inciso (i), do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento. O Fundo poderá, por meio da Gestora e do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25,0% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até 6.727.664 (seis milhões

setecentos e vinte e sete mil seiscientos e sessenta e quatro) Novas Cotas, o que corresponde a R\$ 62.499.998,56 (sessenta e dois milhões, quatrocentos e noventa e nove mil novecentos e noventa e oito reais e cinquenta e seis), a serem emitidas nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data de liquidação das Novas Cotas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da emissão e da Oferta. As 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 Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob a liderança do Coordenador Líder, conforme aplicável. Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo de colocação no âmbito da Oferta equivalente a 3.229.279 (três milhões, duzentos e vinte e nove mil, duzentos e setenta e nove) Novas Cotas, totalizando um montante de R\$ 30.000.001,91 (trinta milhões e um real e noventa e um centavos) (“Montante Mínimo da Oferta”). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Novas Cotas, desde que haja subscrição do Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Novas Cotas que não forem distribuídas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. Fica assegurado aos Cotistas que possuam cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil a contar da data de divulgação do Anúncio de Início 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 (“Direito de Preferência”), durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme definido abaixo, conforme os procedimentos descritos a seguir:

- Nos termos do Ato do Administrador, a Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), sendo que os Cotistas que vierem a adquirir Novas Cotas por meio do exercício do Direito de Preferência, não estão sujeitos a esta condição;
- O Fundo não cobrará taxa de distribuição primária no âmbito da Oferta;
- Eventuais custos e despesas da Oferta, estimados em 0,2% (dois décimos por cento) da Oferta, serão de responsabilidade do Fundo, incluindo, mas não se limitando ao pagamento da taxa de fiscalização da CVM, taxas da B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e assessores legais. Não será cobrada comissão de estruturação e distribuição pelo Coordenador Líder;
- O preço de subscrição de cada Nova Cota corresponderá ao Preço de Emissão equivalente a R\$ 9,29 (nove reais e vinte e nove centavos) (“Preço de Subscrição”);
- A quantidade de Novas Cotas que poderá ser subscrita por cada Cotista por meio do exercício do Direito de Preferência será determinada mediante a aplicação do fator de

proporção equivalente a 0,36919927297, calculado com base na quantidade de cotas do Fundo integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil a contar da data de divulgação do Anúncio de Início sobre a totalidade de cotas do Fundo em circulação na mesma data, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) ("Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas");

- Não haverá exigência de investimento mínimo por Cotista para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência;
- Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, até o 10º (décimo) dia útil contado da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), conforme indicada nos documentos da Oferta ("Período de Exercício do Direito de Preferência"), observado que (a) até o 9º (nono) dia útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) dia útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), entrando em contato por meio do e-mail fundosimobiliarios@bancodaycoval.com.br, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso. O operacional do Escriturador pode ser encontrado de forma detalhada no site www.bancodaycoval.com.br;
- Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), observados os procedimentos operacionais do Escriturador durante o Período de Exercício do Direito de Preferência;
- No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (a) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e (b) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, conforme descrito na documentação da Oferta;
- A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Data de Liquidação do Direito de Preferência"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso;

- Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes para colocação para os Investidores (conforme definido nos documentos da Oferta), sem prejuízo das Cotas do Lote Adicional (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”);
- 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 da Oferta, junto ao Coordenador Líder, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a possibilidade de integralização, por determinados investidores, das Novas Cotas, mediante a compensação de créditos por eles detidos contra o Fundo;
- Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor, inclusive o Cotista que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários (conforme adiante definido), conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquiridas, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3;
- Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos 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 ou da Data de Liquidação, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento;
- No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá devolvido os valores já depositados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos

aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos; e

- O cronograma indicativo abaixo estabelece os prazos e datas dos principais eventos da Oferta:

Evento	Data Prevista
Divulgação do Ato do Administrador	07/07/2023
Fato Relevante	21/07/2023
Protocolo do Pedido de Registro na CVM e Registro da Oferta	21/07/2023
Divulgação do Anúncio de Início	21/07/2023
Data-base do Direito de Preferência	26/07/2023
Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador e negociação do Direito de Preferência no Escriturador	31/07/2023
Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	10/08/2023
Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Liquidação do Direito de Preferência	11/08/2023
Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	14/08/2023
Início do Período de Subscrição	14/08/2023
Encerramento do Período de Subscrição	16/08/2023
Data de realização do Procedimento de Alocação	17/08/2023
Data da Liquidação da Oferta	24/08/2023
Data Máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	17/01/2024

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA B3 OU NA CVM, SERVINDO O PRESENTE COMUNICADO APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO E OS PROCEDIMENTOS RELACIONADOS AO DIREITO DE PREFERÊNCIA, NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ANEXO I AO ATO DO ADMINISTRADOR ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS

DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS.

ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO E OS DOCUMENTOS DA OFERTA E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

ESTE COMUNICADO TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE, DO ATO DO ADMINISTRADOR, DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

São Paulo, 21 de julho de 2023.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII