

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 6ª (SEXTA) EMISSÃO DE COTAS DO

VALORA HEDGE FUND

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 36.771.692/0001-19

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRVGHFCTF005

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: VGHF11

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/208, em 21 de novembro de 2023*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da

Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 36.771.692/0001-19 ("Fundo"), o BANCO DAYCOVAL S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, na qualidade de administrador do Fundo ("Administradora") e a VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS 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, Itaim Bibi, CEP 04543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 07.559.989/0001-17, devidamente credenciada pela CVM como administradora de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 9.620, de 28 de novembro de 2007, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora") e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "Ofertantes", em conjunto com a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), comunicam, nesta data, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 130.576.714 (cento e trinta milhões, quinhentas e setenta e seis mil, setecentas e quatorze) novas cotas, todas nominativas e escriturais, em série única ("Novas Cotas"), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo) da 6ª (sexta) emissão do Fundo ("Emissão" e "Oferta", respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$ 9,19 (nove reais e dezenove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido no Prospecto Definitivo) ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de, inicialmente,

R\$ 1.200.000.001,66*

(um bilhão, duzentos milhões, um real e sessenta e seis centavos)

("Montante Inicial da Oferta")

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto Definitivo).

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160. A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, com dispensa da análise prévia pela CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea "c", da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública (i) subsequente de distribuição de cotas de fundo de investimento fechado não exclusivo; e (ii) destinada ao público investidor em geral, observado que houve oferta anterior objeto de análise prévia por parte da CVM e não houve ampliação do público-alvo do fundo ou alteração em sua política de investimento.

O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta").

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 6ª (Sexta) Emissão de Cotas do Valora Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII" ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto" sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto Definitivo	21/11/2023
2	Data-base que Identifica os Cotistas com Direito de Preferência	24/11/2023
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	28/11/2023
4	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	08/12/2023
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	11/12/2023
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	12/12/2023
7	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	20/12/2023
8	Data de realização do Procedimento de Alocação	21/12/2023
9	Data de Liquidação da Oferta	27/12/2023
10	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	27/06/2024

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o item "Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" da seção "Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta".

⁽²⁾ As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto Definitivo, a Lâmina e este Anúncio de Início foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da Gestora, do Fundos.NET e da B3, nos *websites* indicados abaixo:

- (i) **Administradora:** <https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista> (neste *website*, digitar o nome do fundo, depois clicar em "detalhes", em seguida clicar em "oferta" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);
- (ii) **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Valora Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Oferta Pública de Distribuição da Sexta Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);
- (iii) **Gestora:** www.valorainvest.com.br/ (neste *website* clicar em "Fundos", depois selecionar "VGHF11 - FII", buscar na seção "Notícias relacionadas ao VGHF11 - FII", e, então, clicar em "Prospecto Definitivo" ou "Lâmina" ou "Anúncio de Início" ou a opção desejada);
- (iv) **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "Valora Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início", ou a opção desejada);
- (v) **Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "Valora Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na "Sexta Emissão de Cotas", o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);
- (vi) **B3:** www.b3.com.br (neste *website* e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Valora Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início", ou a opção desejada); e
- (vii) **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS DISTRIBUÍDAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO PROSPECTO DEFINITIVO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.

São Paulo, 21 de novembro de 2023



COORDENADOR LÍDER



GESTORA

VALORA
INVESTIMENTOS

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

CESCON
BARRIEU

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

madrone
FIALHO
advogados

ADMINISTRADORA

Banco Daycoval

LUZ CAPITAL MARKETS

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

• ANÚNCIO DE INÍCIO •