

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/ME nº 36.771.692/0001-19

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, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) 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 e de custódia de 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 inscrito no CNPJ/ME 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 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, a qual será realizada por meio de oferta pública, 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 (“Segunda Emissão” e “Instrução CVM 400”, respectivamente), e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), a ser submetida a registro perante a CVM. A oferta compreenderá a emissão de, inicialmente, 16.563.147 (dezesesseis milhões, quinhentas e sessenta e três mil, cento e quarenta e sete) novas cotas, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), em classe e série únicas (“Novas Cotas”), nominativas, escriturais, todas com valor nominal unitário de R\$9,66 (nove reais e sessenta e seis centavos) (“Preço de Emissão”), na data da primeira integralização de Novas Cotas, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$160.000.000,02 (cento e sessenta milhões de reais e dois centavos), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (“Montante Inicial da Oferta”), em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 400 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 julho de 2021, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil e o número de cotas já emitidas nos termos do Capítulo Oito 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 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”), ou seja, em até 3.312.629 (três milhões, trezentas

e doze mil, seiscentas e vinte e nove) Novas Cotas, o que corresponde a R\$ 31.999.996,14 (trinta e um milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais e quatorze centavos), a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, 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. Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas no âmbito da segunda emissão do Fundo, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, desde que respeitado o montante mínimo de colocação no âmbito da Oferta equivalente a 3.105.591 (três milhões, cento e cinco mil, quinhentas e noventa e uma) Novas Cotas, totalizando um montante de R\$ 30.000.009,06 (trinta milhões e nove reais e seis 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, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil a contar da data de divulgação do Anúncio de Início ("Direito de Preferência"), assim como o direito de subscrição de sobras ("Sobras" e "Direito de Subscrição de Sobras") e o direito de subscrição de montante adicional ("Montante Adicional" e "Direito de Subscrição de Montante Adicional", e quando em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, o "Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional") durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, respectivamente, conforme definidos abaixo, conforme os procedimentos descritos a seguir:

- 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 1,00559999417, calculado com base na quantidade de cotas 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 ou terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período compreendido entre os dias 05 de outubro de 2021 (inclusive) e 19 de outubro de 2021 (inclusive) ("Período de Exercício do Direito de Preferência"), observado que (a) até o 9º (nono) dia útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início ("Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência") 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), observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (ii) deverá ser enviada uma via física do documento que formaliza a subscrição das Novas Cotas pelo Investidor ("Documento de Subscrição") assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima; e (iii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador;
- Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) 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 da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência;
- No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência (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, (b) deverão indicar seu interesse em exercer o seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional; e (c) 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. Posteriormente, no exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, se for o caso, os Cotistas deverão indicar a quantidade objeto da Oferta a ser subscrita no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional;

- 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 ao 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 e integralizadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser destinada para exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”);
- Encerrado o período de exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência o Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, 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 (“Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional”). O percentual máximo de sobras a que cada Cotista terá direito a título de Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional 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 que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional (“Fator de Proporção no Direito de Subscrição de Sobras”).
- Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, total ou parcialmente, em (i) até 4 (quatro) Dias Úteis, inclusive, a contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, conforme indicada no cronograma abaixo (“Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional”), junto à B3; e (ii) até 5 (cinco) Dias Úteis, inclusive, a contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso (“Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras”).
- Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício do Direito de Subscrição das Sobras, se teria interesse na subscrição de Montante Adicional, especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras. Findo o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo de Novas Cotas remanescente será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas, sendo certo

que em caso de excesso de demanda, será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Novas Cotas subscritas por cada um deles durante o período de exercício do Direito de Preferência e do período de exercício do Direito de Subscrição das Sobras, em relação a totalidade de Novas Cotas subscritas nesse mesmo período ("Rateio do Montante Adicional"), a ser informado por meio da divulgação de fato relevante ("Fato Relevante sobre Rateio do Montante Adicional"). Após essa primeira alocação de Novas Cotas, a quantidade de Novas Cotas remanescentes será colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta. Caso existam Novas Cotas remanescentes devido aos arredondamentos da aplicação do Rateio do Montante Adicional, tais Novas Cotas poderão ser alocadas no Montante Adicional de forma discricionária pelo Coordenador Líder.

- Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente. Havendo Novas Cotas remanescentes após o exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, tais Novas Cotas remanescentes poderão ser ofertadas aos investidores da Oferta no âmbito da Oferta.
- A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada no dia 19 de outubro de 2021 ("Data de Liquidação do Direito de Preferência"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso;
- A integralização das Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada em 03 de novembro de 2021 ("Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.
- Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor, inclusive o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência ou Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, 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 adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, 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;
- 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, do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ou da Data de Liquidação, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento;

- Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Novas Cotas após a divulgação, no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, do comunicado de encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão disponibilizadas para subscrição na Oferta;
- No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência que, ao exercer seu Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, 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 do Comunicado de Resultado de Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos;
- Abaixo um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	13.09.2021
2.	Registro da Oferta	27.09.2021
3.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	28.09.2021
4.	Data de Corte para o Exercício do Direito de Preferência	01.10.2021
5.	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	28.09.2021
6.	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período de Subscrição	05.10.2021
7.	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	14.10.2021

8.	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	18.10.2021
9.	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	18.10.2021
10.	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador	19.10.2021
11.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	19.10.2021
12.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência	20.10.2021
13.	Início do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3 e no Escriturador	21.10.2021
14.	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3	26.10.2021
15.	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador	27.10.2021
16.	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional	03.11.2021
17.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional	04.11.2021
18.	Encerramento do Período de Subscrição	09.11.2021
19.	Procedimento de Alocação de Ordens	10.11.2021
20.	Data de liquidação financeira das Novas Cotas	16.11.2021

(ii) por meio do Ato do Administrador, foi aprovada a contratação da 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 Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual poderá convidar outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro credenciadas junto à B3 para participar da Oferta.

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, DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, 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 O PROSPECTO 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 DE PREFERÊNCIA, DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL 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 PROSPECTO, 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, 10 de setembro de 2021.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII