

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada 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 ("Administrador"), do **VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.771.692/0001-19 ("Fundo"), e a **VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 448, conjunto 1301, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.559.989/0001-17, devidamente autorizada para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 9.620, de 28 de novembro de 2007, contratada para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários ao Fundo ("Gestor"), vem, por meio do presente **MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO**, oferecer orientação para exercício de voto em Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada nos termos do item 17.1, inciso "xi" do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a qual será convocada a fim de deliberar sobre a ratificação da aprovação existente, no âmbito da consulta formal aos Cotistas, cujo termo de apuração foi divulgado em 18 de março de 2021, na qual foi aprovada, por Cotistas representando, na respectiva data, 33,849% das Cotas em circulação do Fundo, a realização de Operações Conflitadas ("Consulta Formal de Conflito de Interesses") para investimento, pelo Fundo, em Operações Conflitadas, na forma do artigo 34 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), conforme informações abaixo descritas:

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento.

CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

A Assembleia Geral Extraordinária será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo ("Oferta"), em local e horário a serem definidos no edital de convocação, devendo ser realizada em, no mínimo, 15 (quinze) dias após a convocação, nos termos da Instrução CVM 472.

ORDEM DO DIA A SER DELIBERADA NA ASSEMBLEIA

Tendo em vista a situação de potencial conflito de interesses relacionada à:

- a) Aquisição de cotas de determinados fundos de investimento imobiliário (FII); ou cotas de determinados fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC); ou cotas de

determinados fundos de investimento cuja política de investimento preveja o investimento exclusivo em títulos do governo ou operações compromissadas (Fundos de Liquidez), em todos os casos administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor, desde que observados, nos termos do item 28 do Ofício-Circular nº 1/2020-CVM/SRE, de 05 de março de 2020 ("Ofício-Circular SRE nº 01/2020"), os seguintes critérios de elegibilidade, a serem observados de forma cumulativa:

- (i) No caso de FII geridos pelo Gestor, tais fundos não podem ter gestão passiva (ou seja, a política de investimento de tais FII não podem ter por objetivo acompanhar um *benchmark* do setor)
- (ii) As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- (iii) As cotas dos FII e as cotas dos FIDC deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;
- (iv) Os FII e FIDC investidos deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo;
- (v) Os FII e FIDC deverão substancialmente mensurar e avaliar o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;
- (vi) O Fundo não poderá deter mais do que 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do respectivo FII ou FIDC investido;
- (vii) O Fundo deverá, obrigatoriamente, em seus informes periódicos, dar *disclosure* do investimento nos FII, FIDC e Fundos de Liquidez investidos que sejam administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor;
- (viii) Adicionalmente, deverão ser observados os seguintes critérios de concentração, sem prejuízo dos limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos estabelecido nos termos da regulamentação aplicável:
 - a) Para os FII e/ou FIDC geridos pelo Gestor, poderá ser alocado até 20% (vinte por cento) do patrimônio do Fundo;
 - b) Para os FII e/ou FIDC e/ou Fundos de Liquidez administrados e/ou geridos pelo Administrador, poderá ser alocado até 100% (cem por cento) do patrimônio do Fundo em FII ou FIDC ou Fundos de Liquidez que tenham patrimônio líquido igual ou superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

- b) Aquisição de CRIs que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador, desde que observados, em caso de investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), nos termos do item 28 do Ofício-Circular SRE nº 1/2020, os seguintes critérios de elegibilidade, a serem observados de forma cumulativa:
- (i) ser objeto de Oferta Pública nos termos da ICVM 400 ou 476, neste último caso respeitados os critérios adicionais abaixo;
 - (ii) ser objeto de registro na B3;
 - (iii) contar com instituição de patrimônio separado;
 - (iv) não haverá obrigatoriedade de existência de garantias específicas, observado o item 9 abaixo, sendo certo que, se houver garantias imobiliárias, tais garantias devem contar com laudo de avaliação;
 - (v) a atividade de banco liquidante deverá ser desenvolvida por instituição de primeira linha;
 - (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; e
 - (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.

Além dos critérios de elegibilidade acima, no caso de Oferta Pública realizada nos termos da ICVM 476, os CRI que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador devem possuir os seguintes critérios adicionais:

- 1) Classificação de Risco: será aplicado o previsto no item 9 acima;
- 2) Garantia Real: caso não haja classificação de risco (rating), conforme previsto no item 9 acima, os referidos CRIs deverão contar com garantia real que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo CRI pelo Fundo, 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; e
- 3) Limite de Concentração: o Fundo, ou outras partes relacionadas ao Fundo, consideradas em conjunto, só poderão adquirir ou deter até 50% (cinquenta por cento) do volume total da oferta do respectivo CRI considerado individualmente.

Por fim, além dos critérios de elegibilidade acima, no caso onde a contraparte seja veículo de investimento gerido pelo Gestor, devem possuir critérios claros e objetivos de precificação:

- 1) quando existente, utilizar indicativo de precificação publicado diariamente pela Anbima;
- 2) se precificação Anbima não estiver disponível, negociação com base no valor de marcação a mercado (*mark-to-market*) do FII vendedor;
- 3) se a marcação a mercado for inexistente, a negociação poderá ser feita na curva do CRI.

Adicionalmente, o investimento em CRIs deverá representar o percentual máximo indicado no item 4.3 do Regulamento, sendo que cada CRI adquirido que tenha como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador poderá representar, individualmente, até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

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

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES” E “RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES”, CONSTANTES DO PROSPECTO.

QUEM PODERÁ PARTICIPAR DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Conforme disposto no Regulamento, somente poderão votar na Assembleia Geral Extraordinária os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem votar na Assembleia Geral Extraordinária: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

A Assembleia Geral Extraordinária será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas. Tendo em vista que as matérias constantes da Ordem do Dia representam situações de conflitos de interesses, a aprovação de tais matérias dependerá da aprovação por maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas, desde que tais Cotistas presentes em tal assembleia representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de todas as Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade de todas as Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas.

COMO PARTICIPAR DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo Administrador a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição (caso aplicável) ou conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, respeitado o prazo mínimo de (i) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de matérias de assembleias gerais extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias, e desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472/08.

Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

PARTICIPAÇÃO POR PROCURAÇÃO

O Administrador e o Gestor disponibilizaram uma minuta de Procuração específica **que poderá ser celebrada outorgada de forma não obrigatória (e sim facultativa)**, no âmbito da

Oferta, pelo investidor, **sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista**, no mesmo ato da assinatura do Pedido de Subscrição ou envio da ordem de investimento, conforme o caso, para a realização da Assembleia Geral Extraordinária que deliberará sobre a ratificação da aprovação existente para investimento, pelo Fundo, em Operações Conflitadas, nos termos da Consulta Formal de Conflito de Interesses, desde que atendidos determinados critérios listados nos Anexos I e II de cada Procuração de Conflito de Interesses, na qual o Cotista poderá, caso deseje outorgar a respectiva Procuração, optar por votar, em cada uma das matérias indicadas acima **(i) de forma favorável; (ii) de forma contrária; ou (iii) em abstenção. Referida Procuração não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo, ou parte a ele vinculada ou relacionada.**

Ainda, uma vez outorgada, a Procuração acima mencionada **não será irrevogável ou irretratável**, podendo ser revogada, unilateralmente, **a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral Extraordinária**, mediante comunicação entregue ao Administrador em sua sede.

No caso de outorga de Procuração, os representantes legais ou procuradores deverão ter sido constituídos há menos de 1 (um) ano, com a devida comprovação de poderes¹.

Em que pese a disponibilização da Procuração, **o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral Extraordinária que deliberará sobre a ratificação da aprovação existente para investimento, pelo Fundo, em Operações Conflitadas, nos termos da Consulta Formal de Conflito de Interesses, desde que atendidos determinados critérios listados nos Anexos I e II de cada Procuração de conflito de interesses, conforme o caso**, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, **sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária.**

A validade e eficácia desta Procuração está condicionada:

(i) ao acesso do Outorgante, previamente à outorga desta Procuração, a todos os elementos informativos necessários para exercício do voto, conforme dispostos no Prospecto anteriormente à outorga da Procuração, conforme disposto no Prospecto, no “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta;

(ii) à subscrição e integralização das cotas de emissão do Fundo pelo Outorgante; e

(iii) à efetivação da qualidade do Outorgante como cotista do Fundo.

¹ No caso de **Pessoa Jurídica**: (i) cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). No caso de Fundos de Investimento: (i) cópia do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is).

POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, HAVENDO ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA EM TAL SITUAÇÃO, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES ÀS OPERAÇÕES CONFLITADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL. Para maiores informações sobre os riscos de potencial conflito de interesses, vide o fator de risco “Risco de Potencial Conflito de Interesse”, na página 118 do Prospecto.

ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS

Na data da convocação da Assembleia Geral Extraordinária, o Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e na página da rede mundial de computadores da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia Geral Extraordinária, os Cotistas poderão entrar em contato com o Administrador, por meio do endereço abaixo:

BANCO DAYCOVAL S.A.

Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Cerqueira César
CEP 01311-200, São Paulo – SP
Tel.: +55 (11) 3138-1623 e +55 (11) 3138-1678

E-mail: adm.fundos@bancodaycoval.com.br

Website: <https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais>Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia Geral Extraordinária estarão à disposição dos Cotistas para análise no seguinte endereço eletrônico: <https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais>