

São Paulo, 03 de novembro de 2023

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/ME nº 36.771.692/0001-19

Código ISIN da Cotas: BRVGHFCTF005

Código de Negociação das Cotas na B3: VGHF11

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS.**

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 Pessoa Jurídica 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 (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora do **VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ nº 36.771.692/0001-19 (“Fundo”), considerando a convocação dos titulares das cotas de emissão do Fundo (“Cotistas”) para participar da **Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal**, nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e do Artigo 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472” e “Consulta Formal”, respectivamente), vem, por meio da presente, apresentar a Proposta do Administrador, referente às matérias descritas na Consulta Formal, divulgada em 03 de novembro de 2023, a qual tem por objeto:

1. Nos termos do Capítulo Oito do Regulamento do Fundo e, conforme solicitação prévia da **VALORA GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA.**, gestora da carteira do Fundo (“Gestora”), aprovar a realização da 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo, a qual será realizada por meio de oferta pública, a ser distribuída no âmbito da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), e da Instrução CVM nº 472, a ser submetida a registro automático perante a CVM (“Oferta”). As características da Oferta ora submetida à deliberação estão descritas abaixo, sujeito ainda, à complementação pelos documentos da Oferta:

- **Colocação e Procedimento de Distribuição:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas (conforme adiante definido), no Brasil, sob a coordenação de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo em relação às Novas Cotas do Lote Adicional, conforme adiante definido, caso emitidas), com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa & Balcão (“B3”), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”), nos termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

- **Registro:** a Oferta será submetida ao rito de registro automático de distribuição, no âmbito do artigo 26, inciso VII, da Resolução CVM 160, observados os demais requisitos previstos na Resolução CVM 160;
- **Número da Emissão:** a emissão representará a 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo ("Sexta Emissão");
- **Montante Inicial da Oferta:** o volume de, inicialmente, até R\$ 1.200.000.008,70 (um bilhão, duzentos milhões e oito reais e setenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início e retificado mediante ato do Administrador ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme adiante definido);
- **Montante Mínimo da Oferta:** o montante mínimo da Oferta é de 53.763.441 (cinquenta e três milhões, setecentas e sessenta e três mil, quatrocentas e quarenta e uma) Novas Cotas, correspondente a R\$ 500.000.001,30 (quinhentos milhões, um real e trinta centavos) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início e retificado mediante ato do Administrador ("Montante Mínimo da Oferta"). Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento;
- **Quantidade de Novas Cotas:** a Oferta é composta, inicialmente, por 129.032.259 (cento e vinte e nove milhões, trinta e duas mil, duzentas e cinquenta e nove) Novas Cotas, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, podendo referido montante ser (i) aumentado em decorrência das Novas Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("Novas Cotas");
- **Lote Adicional:** o Montante Inicial da Oferta e a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas poderão ser aumentados em até 25% (vinte e cinco por cento) em relação ao Montante Inicial da Oferta, em função do exercício da opção de emissão de Novas Cotas adicionais, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até 32.258.064 (trinta e duas milhões, duzentas e cinquenta e oito mil e sessenta e quatro) Novas Cotas, o que corresponde a R\$ 299.999.995,20 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e cinco reais e vinte centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início e retificado mediante ato do Administrador, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão

das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá na 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;

- **Lote Suplementar:** não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;
- **Preço de Emissão:** o preço de emissão será de R\$ 9,30 (nove reais e trinta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 30 de setembro de 2023, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas, nos termos do artigo 8.1.3, inciso (i), do Regulamento do Fundo ("Preço de Emissão"), observado que o referido Preço de Emissão poderá ser atualizado previamente à divulgação do Anúncio de Início e retificado mediante ato do Administrador e, neste caso, será equivalente ao último valor patrimonial divulgado das cotas do Fundo no fechamento de mês civil. O Preço de Emissão, caso atualizado, será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento;
- **Taxa de Distribuição Primária:** o Fundo cobrará uma taxa de distribuição primária no âmbito da Oferta, equivalente a R\$ 0,10 (dez centavos) por Nova Cota, a ser pago pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início e retificado mediante ato do Administrador. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos Investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado para pagamento da totalidade ou de parte dos custos da Oferta, conforme venha a ser definido nos documentos da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Gestora ("Taxa de Distribuição Primária");
- **Preço de Subscrição:** o preço de subscrição de cada Nova Cota corresponderá ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$ 9,40 (nove reais e quarenta centavos), observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início e retificado mediante ato do Administrador ("Preço de Subscrição");
- **Investimento Mínimo por Investidor:** o valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 538 (quinhentas e trinta e oito) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 5.003,40 (cinco mil e três reais e quarenta centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de

Distribuição Primária, e R\$ 5.057,20 (cinco mil e cinquenta e sete reais e vinte centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato poderá ser alterado, tendo em vista que será calculado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início e retificado mediante ato do Administrador ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado os casos a serem dispostos nos documentos da Oferta. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos cotistas do Fundo ("Cotistas") quando do exercício do Direito de Preferência. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência;

- **Taxa de Ingresso e Saída:** exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta;
- **Distribuição Parcial:** será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas ("Distribuição Parcial"), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta;
- **Destinação dos Recursos:** observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração e os critérios de elegibilidade previstos no Capítulo 4 do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, de forma ativa e discricionária sob a gestão da Gestora, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez (conforme definidos no Regulamento). Observados os limites de concentração e os critérios de elegibilidade constantes do artigo 4.3 e seguintes do Regulamento, as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas em Ativos de Liquidez;
- **Número de Séries:** Série única;
- **Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado:** as Novas Cotas ofertadas serão depositadas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do "*Sistema DDA – Sistema de Distribuição de Ativos*" ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas;
- **Procedimento de Distribuição e Integralização:** 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 às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a possibilidade de integralização das Novas Cotas, por determinados Investidores, mediante a compensação de créditos por eles detidos contra o Fundo;
- **Tipo de Distribuição:** Primária;

- **Público-Alvo da Oferta:** a Oferta é destinada a investidores em geral, conforme definição nos documentos da Oferta e, em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento (“Investidores”); e

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de pessoas vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas a pessoas vinculadas, e as ordens de investimento enviadas por pessoas vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência;

- **Direito de Preferência:** é 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 da Oferta (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas a ser descrito nos documentos da Oferta (“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”). O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem Direito de Preferência será proporcional à quantidade de cotas do Fundo que este detiver no 3º (terceiro) Dia Útil a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, em relação à totalidade de cotas do Fundo em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Não será permitido aos Cotistas ceder, total ou parcialmente, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários). Os demais procedimentos aplicáveis ao Direito de Preferência serão divulgados pelo Administrador por meio de fato relevante;
- **Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional:** não haverá exercício de Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional;
- **Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas:** as Novas Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou

sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. Todas as Novas Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver. Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou da Gestora; (c) empresas ligadas ao Administrador ou à Gestora, 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. Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas do Fundo, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo sexto do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo segundo do artigo 12 da Instrução CVM 472. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas do Fundo; e

- **Período de Distribuição:** a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início”). A distribuição das Novas Cotas da Oferta (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional) deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no parágrafo 4º, do artigo 59, da Resolução CVM 160.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora propõe a aprovação de todas as pautas da Consulta Formal, considerando as características elencadas acima para a Oferta.

03 de novembro de 2023

BANCO DAYCOVAL S.A.

Administrador do **VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**