

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ 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 da 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, 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”), foi proposto pelo Administrador, em 03 de novembro de 2023 e aprovado por Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, cujo resultado foi divulgado no dia 20 de novembro de 2023 (“AGE”), a realização da 6ª (sexta) 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 Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), sob o rito de registro automático (“Sexta Emissão” e “Oferta”, respectivamente), conforme formalização do Administrador dos respectivos termos e condições, nesta data, por meio de ato próprio (“Ato do Administrador” e, quando em conjunto com a AGE, os “Atos de Aprovação da Oferta”). A Oferta compreenderá a emissão de, inicialmente, 130.576.714 (cento e trinta milhões, quinhentas e setenta e seis mil, setecentas e quatorze) 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\$9,19 (nove reais e dezenove centavos) (“Preço de Emissão”), na data da primeira integralização de Novas Cotas, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 1.200.000.001,66 (um bilhão, duzentos milhões e um real e sessenta e seis centavos), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional e sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“Montante Inicial da Oferta”), em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160 e da Instrução CVM 472. O Preço de Emissão foi fixado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 31 de outubro 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 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% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até 32.644.178 (trinta e duas milhões, seiscentas e quarenta e quatro mil, cento e setenta e oito) Novas Cotas, o que corresponde a R\$299.999.995,82 (duzentas e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e cinco reais e oitenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, 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 a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais (conforme abaixo definido). 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 54.406.965 (cinquenta e quatro milhões, quatrocentos e seis mil, novecentas e sessenta e cinco) Novas Cotas, correspondente a R\$ 500.000.008,35 (quinhentos milhões e oito reais e trinta e cinco centavos) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“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. 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:

- 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. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos Investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado para pagamento da totalidade dos custos da Oferta, observado o previsto no Prospecto Definitivo, 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”);

- O preço de subscrição de cada Nova Cota corresponderá ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, 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 1,386334290049, 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");
- O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 545 (quinhentas e quarenta e cinco) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 5.008,55 (cinco mil e oito reais e cinquenta e cinco centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 5.063,05 (cinco mil e sessenta e três reais e cinco centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo nas hipóteses descritas nos documentos da Oferta. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência;
- Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, a partir do 5º (quinto) dia útil contado da divulgação do Anúncio de Início (inclusive) ("Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência") até o 10º (décimo) dia útil contado da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) ("Período de Exercício do Direito de Preferência"), observado que (i) até o 9º (nono) dia útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) 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, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item "(ii)" acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas no Prospecto Definitivo.
- Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente;
- 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, 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 no Prospecto Definitivo e 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 Dia Útil subsequente a Data de Liquidação 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) da Gestora; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência e para colocação pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta (conforme definido no Prospecto Definitivo) (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”);
- Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários (conforme abaixo definido), conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da 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 pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, nos termos da regulamentação aplicável (“Investimentos Temporários”) calculados a partir da respectiva data de liquidação, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento;
- Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos

termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme definido no Prospecto Definitivo), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação (conforme definido no Prospecto Definitivo) das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos; e

- O Cronograma Indicativo da Oferta será previsto no Prospecto Definitivo e nos demais documentos da Oferta.

(ii) por meio do Ato do Administrador, foi aprovada a contratação da **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“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 (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes 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, NOS TERMOS DOS ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NOS ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA 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.

EXCETO QUANDO ESPECIFICAMENTE DEFINIDOS NESTE FATO RELEVANTE, OS TERMOS AQUI UTILIZADOS INICIADOS EM LETRAS MAIÚSCULAS TERÃO O SIGNIFICADO A ELES ATRIBUÍDO NO REGULAMENTO, NO PROSPECTO DEFINITIVO OU NOS ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA.

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 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, DOS ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA, 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 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

São Paulo, 21 de novembro de 2023.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII