

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 36.771.692/0001-19

Proposta à Assembleia Geral Extraordinária

a ser realizada no dia 18 de março de 2021.

Prezado Senhor Cotista,

O Banco Daycoval S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista (“Daycoval” ou “Administrador”), na qualidade de instituição administradora do **VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob nº 36.771.692/0001-19 (“Fundo”), convocou em 03 de março de 2021, os cotistas do Fundo para se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária, que será realizada no dia 18 de março de 2021, às 17 horas (“Assembleia”) a fim de deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i) Aquisição pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento cuja política de investimento preveja o investimento exclusivo em títulos do governo ou operações compromissadas (Fundos de Liquidez), administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou geridos pelo gestor do Fundo, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da primeira emissão do Fundo, até o limite de concentração previsto para cada ativo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada;
- (ii) Aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII), administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou geridos pelo gestor do Fundo, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da primeira emissão do Fundo, até o limite de concentração previsto para cada ativo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada;
- (iii) Aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou geridos pelo gestor do Fundo, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que

ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da primeira emissão do Fundo, até o limite de concentração previsto para cada ativo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada; e

- (iv) Aquisição, pelo Fundo, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo gestor do Fundo e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo II, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da primeira emissão do Fundo, até o limite de concentração previsto para cada ativo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada.

A aprovação da matéria constante dos itens (i) a (iv) desta proposta dependerá do voto favorável da maioria simples dos cotistas presentes na Assembleia, desde que tais cotistas presentes na 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.

Nos termos do Regulamento e da regulamentação aplicável, o Administrador informa aos Cotistas que:

- (i) cada Cota corresponderá a 1 (um) voto;
- (ii) somente poderão votar na Assembleia os cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, desde que devidamente munidos do instrumento de procuração;
- (iii) não podem votar na Assembleia e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação: (a) o Administrador e o gestor do Fundo; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do gestor do Fundo; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao gestor do Fundo, 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;
- (iv) os cotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque em conflito de interesses em relação a qualquer matéria objeto de deliberação por meio da Consulta Formal, ficando tais cotistas impedidos de votar nas matérias relacionadas ao objeto do conflito de interesses, enquanto permanecer

o conflito. Não se aplica a vedação prevista neste item quando: (a) os únicos cotistas forem as pessoas mencionadas nesse item; (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou (c) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo sexto do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme o parágrafo segundo do artigo 12 da ICVM 472; e

- (v) o voto proferido por procurador ou representante legal de cotista deverá ser acompanhado de documentação completa comprovando poderes de representação.

Nos termos do Regulamento, a Consulta Formal deverá ser respondida no prazo de 15 (quinze) dias contados desta data, podendo a resposta ser apresentada anteriormente a esse prazo, mediante envio da Consulta Formal preenchida e assinada ao Administrador, para o seguinte e-mail: adm.regulatorio@bancodaycoval.com.br, de forma que a referida manifestação de voto será válida e computada desde que seja recebida pelo Administrador até às 17:00 horas do dia da realização da Assembleia.

O Administrador ressalta também que analisará os documentos enviados e caso não sejam atendidos os requisitos solicitados neste edital, o voto não será computado. Para as pessoas jurídicas e/ou fundos de investimentos solicitamos que seja encaminhada a documentação de representação societária completa. A orientação de voto recebida após o dia e horário limite indicado acima não serão computadas no quórum.

Sendo o que nos cabia para o momento, colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários através dos seguintes canais: adm.regulatorio@bancodaycoval.com.br ou telefone (11) 3138-1678.

São Paulo/SP, 03 de março de 2021.

Atenciosamente,

BANCO DAYCOVAL S.A

Serviço de Atendimento ao Cotista: 0800 555 0500

Deficiente Auditivo ou de Fala: 0800 775 2005

Ouvidoria Daycoval: 0800 777 0900

Anexo I

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, que não se confunde com a pré aprovação de tais operações, os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em (i) cotas de determinados fundos de investimento imobiliário (FII); (ii) ou cotas de determinados fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC); (iii) ou cotas de determinados fundos de investimento cuja política de investimento prevê 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 do Fundo serão:

- (i) No caso de FII geridos pelo gestor do Fundo, 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 Comissão de Valores Mobiliários;
- (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 do Fundo;
- (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 do Fundo, 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).

Anexo II

Na hipótese de aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, que não se confunde com a pré aprovação de tais operações, os critérios cumulativos a serem observados para que o Fundo possa investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo gestor do Fundo e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador deverão ter como critérios de elegibilidade:

- 1) ser objeto de Oferta Pública nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“ICVM 400”), ou da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“ICVM 476”), neste último caso respeitados os critérios adicionais abaixo;
- 2) ser objeto de registro na B3 S/A – Brasil, Bolsa e Balcão;
- 3) contar com instituição de patrimônio separado;
- 4) 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;
- 5) a atividade de banco liquidante deverá ser desenvolvida por instituição de primeira linha;
- 6) contar com opinião legal confirmando existência do lastro e sua adequação à regulamentação aplicável;
- 7) possuir, no momento da aquisição, prazo máximo remanescente de vencimento não superior a 20 (vinte) anos;
- 8) 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
- 9) 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 do Fundo 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 do Fundo, 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 do Fundo e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador poderá representar, individualmente, até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.