

Valora Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ n°: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A. -
CNPJ n°: 62.232.889/0001-90)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 30 de junho de 2021



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) à 30 de junho de 2021	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105
12º andar | Edifício Berrini One | Itaim Bibi
São Paulo | SP | 04571-010 | Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
Valora Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Valora Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 26 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) à 30 de junho de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Valora Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2021 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 26 de fevereiro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) à 30 de junho de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária

(Conforme nota explicativa nº 6 – Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e é destinado a investidores em geral. Em 30 de junho de 2021 o Fundo possuía R\$ 159.871 mil, o equivalente a 100,41% de seu Patrimônio Líquido investidos em ativos financeiros de natureza imobiliária representados por Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI’s), ações de companhias abertas cuja atividades são destinadas ao setor imobiliário, cotas de fundos de investimento imobiliário e cotas de fundo de investimento em direitos creditórios que possuem aplicações em ativos de natureza imobiliária. Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração do valor justo, a existência e realização destes ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo do valor justo dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI’s), com base nas características estabelecidas nos respectivos termos de securitização; **(iii)** recálculo do valor justo da totalidade dos investimentos em cotas de fundos imobiliário e ações de companhias abertas, com base em preços de negociação de mercado ativo da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; **(iv)** obtenção do valor das cotas da totalidade dos fundos de investimento em direitos creditórios na CVM, divulgado pelo administrador dos respectivos fundos investidos na data-base; **(v)** validação da existência da totalidade dos investimentos através dos respectivos extratos de custódia; **(vi)** avaliamos a suficiência dos procedimentos de auditoria realizados por outros auditores e não obstante, revisamos os papéis de trabalho, por amostragem, dos fundos investidos em direitos creditórios que possuíam suas demonstrações contábeis auditadas na data de emissão deste relatório, avaliando a razoabilidade das conclusões obtidas no contexto das normas brasileiras de auditoria (NBC TA 600); **(vii)** para os fundos de investimento em direitos creditórios cuja data base das demonstrações contábeis é igual ou superior a 3 (três) meses, realizamos: conciliação contábil da carteira dos fundos investidos, procedimentos de valorização e validação de existência, por amostragem; **(viii)** auditoria das demonstrações contábeis do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios CRI Valora Azquest, na data base de 31 de março de 2021; e **(ix)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração do valor justo do seu investimento no exercício, foram adequados no contexto das demonstrações contábeis do Fundo.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

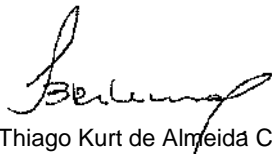
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 07 de outubro de 2021



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2021

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota	Quantidade	2021	% sobre o patrimônio líquido
CIRCULANTE			161.978	101,73
Caixa e equivalentes de caixa	4		1.589	1,00
Disponibilidades			1	-
Depósitos bancários			1	-
Cotas de fundos de renda fixa			1.588	1,00
Daycoval Títulos Públicos VI F.I. R.F. Curto Prazo		1.561.337	1.588	1,00
Títulos e valores mobiliários	5		2	-
Cotas de fundos de investimento			2	-
Btg Pactual Tesouro Selic F.I. R.F. Referenciado DI		519	2	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6		159.871	100,41
Cotas de fundos de investimento imobiliários			38.130	23,95
Kinea Indices Precos Fundo de Investimento Imobiliário		43.913	4.692	2,95
Rbr Log Fundo de Investimento Imobiliário		46.000	4.600	2,89
FI Imobiliario Barigui Rendimentos Imobiliarios I		38.360	4.008	2,52
Fundo de Investimento Imobiliario Athena I		29.297	2.959	1,86
FI Mogno Certificados de Receb Imob High Grade		30.000	2.731	1,72
FI REC Recebíveis Imobiliários - RECR13		26.005	2.677	1,68
Rio Bravo Credito Imobiliario IV FI Imobiliario FI		24.313	2.061	1,29
FI Imobiliario BTG Pactual Credito Imobiliario		17.313	1.610	1,01
HSI Ativos Financeiros FI Imobiliario		15.489	1.564	0,98
FI Imobiliario - VBI CRI		14.776	1.500	0,94
RBR Rendimento High Grade F.I.I.		15.137	1.500	0,94
JS Real Estate Multigestão - FI		16.445	1.472	0,92
FI Imobiliario - VBI CRI		13.304	1.351	0,85
FI BTG Pactual Fundo de CRI		11.444	1.041	0,65
Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário		11.120	1.001	0,63
Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário		10.000	1.000	0,63
FI REC Recebíveis Imobiliários - RECR11		8.778	904	0,57
Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliario		8.332	746	0,47
CSHG Recebíveis Imobiliários FI		6.503	676	0,42
Valora RE I F.I.I.		189	24	0,02
FI Rec Renda Imobiliária		100	8	0,01
Santander Papeis Imobiliarios CDI FI		61	5	-
Cotas de fundos de investimento			21.411	13,45
KCCR Fidc Sênior		69.751	7.121	4,47
Valyos Fidc Senior		5.722	7.325	4,60
Valyos Fidc Subordinada Jr		1.997	3.497	2,20
Fidc CRI Valora Azquest Sub		1.070	1.748	1,10
Valyos Fidc Senior 3		1.682	1.720	1,08
Ações de companhias abertas			7.869	4,94
Multiplan - MULT3		88.200	2.073	1,30
São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. - SCAR3		39.300	1.687	1,06
Cyrela Commercial Propertes S.A. - CCPR3		133.800	1.592	1,00
BrMalls Participações S.A. - BRML3		146.500	1.486	0,93
BR Properties S.A. - BRPR3		112.400	1.031	0,65
Títulos de renda fixa			92.461	58,07
Certificados de recebíveis imobiliários		92.194	92.461	58,07
Outros valores e bens			516	0,32
Valores a receber			516	0,32
Adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC			397	0,25
Liquidações pendentes			119	0,07
TOTAL DO ATIVO			161.978	101,73

PASSIVO	Nota	Quantidade	2021	% sobre o patrimônio líquido
CIRCULANTE			2.746	1,73
Valores a pagar			2.746	1,73
Distribuição de resultados			2.141	1,34
Despesa de taxa de performance (*)			268	0,17
Credores - Conta Liquidações Pendentes			191	0,12
Despesa de taxa de gestão (*)			88	0,06
Despesa de auditoria			28	0,02
Despesa de taxa de administração (*)			13	0,01
Despesa de escrituração (*)			8	0,01
Despesa de custódia/controladoria (*)			7	-
Despesa de taxa CETIP			2	-
TOTAL DO PASSIVO			2.746	1,73
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			159.232	100,00
Cotas integralizadas			164.709	103,44
Custo na emissão de cotas			(6.168)	(3,87)
Lucros acumulados			691	0,43
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PASSIVO			161.978	101,73

(*) Transações com partes relacionadas

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado**Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021**

(Em milhares de reais - R\$)

Composição do resultado do período	Nota explicativa	26/02/2021 a 30/06/2021
Receitas		7.979
Cotas de fundo de investimento		274
Resultado com cotas de fundo de investimento		274
Títulos de renda fixa		20
Resultado com títulos de renda fixa		20
Ativos de natureza imobiliária		7.633
Certificado de recebíveis imobiliários		6.307
Resultado com investimento em ações de companhias abertas		1.247
Resultado com cotas de fundo de investimento		79
Outras receitas operacionais		52
Outras rendas operacionais		42
Dividendos e bonificações		10
Despesas		(1.029)
Demais despesas		(1.029)
Taxa de gestão e performance	14	(637)
Imposto de renda s/ ganho de capital		(174)
Despesas do Serviço Financeiro		(79)
Taxa de administração	14	(54)
Auditoria e custódia		(35)
Taxa de controladoria		(27)
Serviços de escrituração		(16)
Taxa de fiscalização CVM		(6)
Taxa Anbima		(1)
Lucro (prejuízo) líquido do período		6.950

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021**

(Em milhares de reais - R\$)

	Cotas de investimentos subscritas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucro/(prejuízo) acumulado	Total
Em 26 de fevereiro de 2021 (início das atividades)	-	-	-	-	-
Cotas emitidas (nota explicativa nº 11)	164.709	-	-	-	164.709
Custos na emissão de cotas (nota explicativa nº 19)	-	-	(6.168)	-	(6.168)
Distribuição de resultado	-	-	-	(6.259)	(6.259)
Lucro do período	-	-	-	6.950	6.950
Saldo em 30 de junho de 2021	164.709	-	(6.168)	691	159.232

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto**Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021**

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	26/02/2021 a 30/06/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do período		6.950
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Custo inicial na emissão de cotas		(6.168)
Distribuição de resultado		(6.259)
(=) Resultado líquido ajustado		(5.477)
Variação nos ativos e passivos		
Redução (Aumento) em cotas de fundos de investimento		(2)
Redução (Aumento) em ativos de natureza imobiliária		(159.871)
Redução (Aumento) em outros créditos		(516)
Aumento (Redução) em prov. pagtos a efetuar		2.733
Aumento (Redução) em valores a pagar ao Administrador		13
(=) Caixa líquido das atividades operacionais		(157.643)
Fluxo de caixa de atividades de financiamentos		
Cotas emitidas	11	164.709
(=) Caixa líquido das atividades de financiamento		164.709
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		1.589
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4	1.589
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		1.589

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Valora Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário- FII (“Fundo”) foi constituído em 19 de fevereiro de 2020 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pela Instrução CVM 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo iniciou suas atividades em 26 de fevereiro de 2021.

O Fundo é destinado ao público em geral, ou seja, pessoas naturais e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos-Alvo, observado o disposto na Política de Investimentos abaixo; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto no regulamento do Fundo.

Os recursos do Fundo serão aplicados 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. As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do regulamento do Fundo, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos de liquidez (“Ativos de Liquidez”):

(i) cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, regulados pela Instrução CVM 555/14, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472/08 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título;

(ii) títulos de emissão do BACEN;

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

(iii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB); e

(iv) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador") e a gestão da carteira do Fundo é realizada pela Valora Gestão de Investimentos Ltda. ("Gestora").

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

a. Autorização de emissão das demonstrações contábeis

Em 07 de outubro 2021, o Administrador do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao período findo em 30 de junho de 2021.

b. Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis. Todas as informações contábeis apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que o Administrador faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 6.

3. Resumo das principais políticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

São representados por dinheiro em caixa e depósitos em instituições financeiras, incluídos nas rubricas de disponibilidades, aplicações interfinanceiras de liquidez e títulos e valores mobiliários com prazo original igual ou inferior a 90 dias, sendo prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e com risco de mudança no valor insignificante.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

(ii) Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgado pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados, de acordo com a periodicidade em que são enviados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício “cotas de fundos de investimento”.

b. Ativos financeiros imobiliários

I. cotas de fundos de investimentos imobiliários

São classificados como ativos financeiros para negociação e são avaliados pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no boletim diário de informações B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão).

II. Certificados de recebíveis imobiliários

Os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da carteira são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustados ao valor justo, quando aplicável.

c. Demais cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela administradora do Fundo onde os recursos são aplicados.

d. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

e. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

f. Lucro (Prejuízo) por cota

O Lucro (Prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	Quantidade	PU	30/06/2021
Depósitos bancários á vista			1
cotas de fundos de renda fixa (*)	1.561.337,3049	1,0169	1.588
Total	1.561.337,3049	-	1.589

(*) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos VI Fundo de Investimento Renda Fixa Curto Prazo. O investimento não possui prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021***(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)***5. Ativos de natureza não imobiliária**

Os ativos apresentados abaixo são classificados como ativos financeiros para negociação e são avaliados pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no boletim diário de informações da B3 e/ou divulgação de seus preços pelos seus respectivos administradores), as quais podem ser demonstradas a seguir:

a. Cotas de fundos de Investimento

Em 30 de junho de 2021, o Fundo mantém em sua carteira cotas de fundos de investimentos de natureza não imobiliária, conforme demonstrado a seguir:

Cotas de fundos de investimento	Quantidade	Valor justo
Btg Pactual Tesouro Selic F.I. R.F. Referenciado DI	519	2
Total	519	2

6. Ativos de natureza imobiliária**a. Cotas de fundos de Investimento**

Em 30 de junho de 2021, o Fundo mantém em sua carteira cotas de fundos de investimentos de natureza não imobiliária, conforme demonstrado a seguir:

Cotas de fundos de investimento	Quantidade	Valor justo
KCCR Fidc Sênior	69.751	7.121
Valyos Fidc Sênior	5.722	7.325
Valyos Fidc Subordinada Jr	1.997	3.497
Fidc CRI Valora Azquest Sub	1.070	1.748
Valyos Fidc Sênior 3	1.682	1.720
Total	80.222	21.411

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

KCCR FIDC – Cota Sênior:

O KCCR FIDC tem por objetivo a valorização das cotas, através da aplicação dos recursos em Direitos Creditórios, provenientes principalmente de operações de home equity, cedidos pela KeyCash, plataforma digital de crédito imobiliário para pessoas físicas. O Fundo possui subordinação de 50%, tendo como cotista subordinada a própria KeyCash e partes relacionadas.

Rating: BB Liberum;

Cupom: IPCA + 7,00%;

Vencimento: 20/06/2021

FIDC Valyos – Cota Sênior 3ª Série FIDC Valyos:

O FIDC Valyos tem por objetivo a valorização de suas cotas, através da aplicação dos recursos em operações de financiamento para o desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários, preponderantemente residenciais. O Fundo foi iniciado em meados de 2019 e possui estrutura com cotas subordinadas, mezanino e seniores.

Rating: BB Liberum;

Cupom: IPCA + 7,00%;

Vencimento: 20/06/2021

Cota Sênior 1ª Série & Cota Subordinada

Rating: BB Liberum;

Cupom: IPCA + 8,00%;

Vencimento: 20/06/2024

FIDC CRI Valora AzQuest – Cota Subordinada

O FIDC CRI Valora AzQuest investe em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) com garantia real imobiliária, principalmente originados e estruturados pela Valora, tendo como parceiro a gestora AzQuest. O Fundo possui cotas seniores e subordinadas.

b. Ações em companhias abertas

Em 30 de junho de 2021, o Fundo mantém em sua carteira investimentos em ações negociadas em bolsa, conforme demonstrado à seguir:

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021***(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)*

Ações de companhias abertas	Quantidade	Valor justo
Multiplan - MULT3	88.200	2.073
São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. - SCAR3	39.300	1.687
Cyrela Commercial Propertes S.A. - CCPR3	133.800	1.592
BrMalls Participações S.A. - BRML3	146.500	1.486
BR Properties S.A. - BRPR3	112.400	1.031
Total	520.200	7.869

c. Ações em companhias fechadas

Em 30 de junho de 2021, o Fundo detém participação em ações de companhias de capital fechado, como segue:

Ações de companhias fechadas	Quantidade	Valor justo
Valyos Equity I S.A	100	-
Valyos Equity II S.A.	100	-
Valyos Equity III S.A.	100	-
Total	300	-

d. Cotas de Fundos de Investimentos imobiliários

Em 30 de junho de 2021, o Fundo mantém em sua carteira cotas de fundos de investimentos de natureza imobiliária negociados na B3, conforme demonstrado a seguir:

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021***(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)*

cotas de fundos de imobiliários	Quantidade detida pelo Fundo	Quantidade total emitida	Valor justo	Participação (%)
Kinea Indices Precos Fundo de Investimento Imobiliario	43.913	47.134.764	4.692	0,09%
Rbr Log Fundo de Investimento Imobiliario	46.000	6.687.035	4.600	0,69%
FI Imobiliario Barigui Rendimentos Imobiliarios I	38.360	4.634.191	4.008	0,83%
FII REC Recebíveis Imobiliários	34.783	19.379.213	3.581	0,18%
Fundo de Investimento Imobiliario Athena I	29.297	652.752	2.959	4,49%
FI Imobiliario - VBI CRI	28.080	5.956.926	2.851	0,47%
FII Mogno Certificados de Receb Imob High Grade	30.000	1.422.304	2.731	2,11%
Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade FII	24.313	1.727.582	2.061	1,41%
FI Imobiliario BTG Pactual Credito Imobiliario	17.313	4.810.097	1.610	0,36%
HSI Ativos Financeiros Fi Imobiliario	15.489	1.773.624	1.564	0,87%
RBR Rendimento High Grade F.I.I.	15.137	10.362.300	1.500	0,15%
JS Real Estate Multigestão - FII	16.445	20.767.328	1.472	0,08%
FII BTG Pactual Fundo de CRI	11.444	6.103.509	1.041	0,19%
Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário	11.120	39.097.087	1.001	0,03%
Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário	10.000	276.643	1.000	3,61%
Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliario	8.332	4.506.414	746	0,18%
CSHG Recebíveis Imobiliarios FII	6.503	12.372.450	676	0,05%
Valora RE I F.I.I.	189	49.956	24	0,38%
FII Rec Renda Imobiliária	100	8.179.347	8	-
Santander Papeis Imobiliarios CDI FII	61	3.180.207	5	-
Total	386.879	199.073.729	38.130	

Kinea Indices Precos Fundo de Investimento Imobiliario (“Kinea Índices”)

O Kinea Indices Precos Fundo de Investimento Imobiliario é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e tem por objetivo, nos termos de seu regulamento, investir seus recursos em ativos financeiros de origem imobiliária especialmente através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e Letras de Crédito Imobiliários (“LCI”).

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Adicionalmente, o Kinea Índices poderá investir em Letras Hipotecárias (“LH”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários a critério da gestora.

RBR Log Fundo de Investimento Imobiliario (“RBR Log”)

O RBR Log tem por objeto o investimento em a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; b) Letras Hipotecárias (“LH”); c) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); d) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); e) cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”); f) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; e g) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável (“Ativos Alvo”).

Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários (“Barigui”)

O Barigui tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento, preponderantemente, por meio de investimentos (i) em ativos imobiliários, (ii) em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos imobiliários e outros ativos que compõem a carteira do Fundo, conforme permitido no regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

Fundo de Investimento Imobiliário – FII REC Recebíveis Imobiliários (“FII REC”)

O FII REC tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de ativos, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no regulamento em certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a letra imobiliária garantida.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Fundo de Investimento Imobiliario Athena I (“Athena I”)

O Athena I tem por objeto buscar proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a sua política de investimentos, direto ou indireto, em empreendimentos imobiliários, preferencialmente, mediante a aquisição de ativos, direitos relativos a tais ativos ou ainda, a participação societária em sociedades que detenham a titularidade de tais ativos ou direitos a eles referentes, tais como: terrenos, imóveis prontos, em fase de construção, sujeitos à construção, à realização de benfeitorias e/ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; ações, debentures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs; cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos imobiliários ou de fundo de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na instrução CVM nº 401, 29 de novembro de 2003; cotas de outros FIIs; certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; letras hipotecárias; letra de crédito imobiliário; e letras imobiliárias garantidas.

Fundo de Investimento Imobiliario - VBI CRI (“VBI CRI”)

O objetivo do VBI CRI é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meios de investimentos mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”). Os outros ativos alvos, são: (i) letras hipotecárias (“LH”); (ii) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (iii) letras imobiliárias garantidas (“LIG”); (iv) cotas de fundo de investimento imobiliário (“FII”); (v) certificado de potencial adicional de construção emitido com base na instrução CVM nº 401 de 29 de dezembro de 2003 (“CEPAC”), e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade (“Mogno”)

O Mogno tem por objeto aplicar recursos em empreendimentos imobiliários de forma a proporcionar ao cotista obtenção de rendimentos e ganho de capital advindos do investimento, primordialmente, em Ativos Alvo e, subsidiariamente, em Aplicações Financeiras. O Mogno deverá adquirir, primordialmente, os seguintes ativos (“Ativos Alvo”): (a) CRIs (1) que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor, (2) que não decorram de operações de locação de imóveis pertencentes a fundos de investimento sob administração ou gestão do Gestor, e (3) cujos os devedores dos direitos creditórios em questão tenham comprovada capacidade econômica e idoneidade jurídica, conforme avaliação feita pelo Gestor; (b) letras hipotecárias, cédulas de crédito imobiliário, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas que não sejam emitidas por entidades que façam parte, sejam controladas e/ou coligadas (1) de fundos de investimento sob administração ou gestão da Administradora ou do Gestor, ou (2) da Administradora ou do Gestor; (c) cotas de fundos de investimento imobiliário; (d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; e (e) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, em especial aqueles cuja destinação seja considerada “imobiliária” pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM;

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade Fundo de Investimento Imobiliário (“Rio Bravo”)

O Rio Bravo tem como objetivo investimento em ativos imobiliários por meio da aquisição dos seguintes ativos: preponderantemente, certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, cotas de outros fundos de investimento imobiliário, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII (“FIDC”), debêntures, letras imobiliárias garantidas, outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472/08.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Credito Imobiliario (“BTG Crédito Imobiliário”)

O objetivo do BTG Crédito Imobiliário é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) lastreados em ativos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em contratos de financiamento, compra e venda, cédulas de crédito bancário, locação típica, locação atípica, built to suit, debêntures, dentre outros (“Ativos-Alvo”), sem prejuízo da possibilidade de aquisição dos outros ativos constantes em seu regulamento.

HSI Ativos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliario (“HSI”)

O objetivo do HSI é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento, primordialmente (assim entendido como, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido do HSI), em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e em certificados de recebíveis imobiliarios (“Ativos Alvo”) e, complementarmente, nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) letras de crédito imobiliário; (iii) letras imobiliárias garantidas; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada; e/ou (v) demais títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”).

RBR Rendimento High Grade Fundo de Investimento Imobiliário (“RBR”)

O Fundo tem por objeto o investimento em a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; b) Letras Hipotecárias (“LH”); c) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); d) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); e) cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”); f) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; e g) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável (“Ativos Alvo”).

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

JS Real Estate Multigestão – Fundo de Investimento Imobiliário (“JS Real Estate”)

O objetivo do JS Real Estate é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de qualquer um dos ("Ativos-Alvo"), ou de direito a eles relativos: (a) cotas de outros fundos de investimento imobiliário - preferencialmente; (b) certificados de recebíveis imobiliários (CRI); (c) letras de crédito imobiliários (LCI) e, (d) letras hipotecárias (LH), definidos em seu regulamento.

Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Fundo de CRI (“BTG CRI”)

O objetivo do BTG CRI é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"), ou de direito a eles relativos: (a) letras hipotecárias ("LH"); (b) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (c) certificados de recebíveis ("CRI"). A política básica do Fundo é realizar investimentos de longo prazo, objetivando fundamentalmente auferir rendimentos das LHs, LCIs, e CRIs. Caso os ativos do BTG CRI não estejam alocados nesses papéis, é permitida a alocação em outros ativos, conforme disposto no regulamento do BTG CRI.

Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“Kinea Rendimentos Imobiliários”)

O Kinea Rendimentos Imobiliários tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM n.º 472, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio líquido – através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), nos termos do seu regulamento. Adicionalmente, o Kinea Rendimentos Imobiliários poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Letras Hipotecárias (“LH”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, a critério do gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral de cotistas.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Cyrela Crédito - Fundo de Investimento Imobiliário (“Cyrela FII”)

O Cyrela FII tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos, de acordo com as funções estabelecidas em seu regulamento, nos ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos do Cyrela FII, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Cyrela FII, observando os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. O Cyrela FII deverá manter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido investido em Certificados de Recebíveis Imobiliários, e até 33% (trinta e três por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais ativos, devendo estes critérios de concentração ser observados pelos gestor previamente a cada aquisição de ativos pelo Cyrela FII.

Valora RE III Fundo de Investimento Imobiliário (“Valora RE III”)

O objetivo do Valora RE III é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) CRIs, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos descrita em seu regulamento; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos descrita em seu regulamento.

CSHG Recebíveis Imobiliários FII (“CSHG Recebíveis”)

O objeto do CSHG Recebíveis é investir em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento do CSHG Recebíveis. O objetivo do CSHG Recebíveis é o de proporcionar aos seus cotistas rentabilidade que busque acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI bruto, pela aplicação dos recursos de acordo com a política de investimentos.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Valora RE I Fundo de Investimento Imobiliário (“Valora RE I”)

O objetivo do Valora RE I é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas através da aplicação exclusiva dos recursos do Valora RE I na aquisição de ativos, observados os termos e condições previstos em seu regulamento, das quais nota-se: a carteira do Valora RE I será composta preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido – por CRIs, de acordo com os critérios de elegibilidade e com a política de investimento previsto em seu regulamento.

FII Rec Renda Imobiliária (“FII REC”)

O FII REC tem como objetivo investimentos, preponderantemente, em imóveis com exploração comercial, preferencialmente prontos, bem como imóveis em construção ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, shopping centers e escritórios comerciais (“imóveis alvo”) e, complementarmente, em direitos reais sobre imóveis alvo, que sejam geradores de renda. O investimento em imóveis alvo ou direitos reais sobre os imóveis alvo, pode ser realizado diretamente ou mediante aquisição de (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre imóveis alvo; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis alvo ou direitos reais sobre imóveis alvo; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou direitos reais sobre Imóveis; ou (iv) certificados de recebíveis imobiliários cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que a aquisição desses valores mobiliários tenham como objetivo final a aquisição de direitos reais sobre imóveis alvo (em conjunto, os “ativos alvo”), respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no regulamento do FII REC.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Santander Papeis Imobiliarios CDI FII (“Santander Papéis Imobiliários”)

O Santander Papéis Imobiliários tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de sua cota, por meio de investimentos de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio em ativos, a critério da Gestora e independentemente de deliberação em assembleia geral de cotistas, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"), ou de direitos a eles relativos: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); (b) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de investimento imobiliário; (c) cotas de Fundo de Investimento em Direitos Creditórios ("FIDC"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fundos de investimento imobiliário e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (d) cotas de Fundos de investimento cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de investimento imobiliário; (e) Letras Imobiliárias Garantias ("LIG"); (f) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (g) Letras Hipotecárias ("LH"); (h) cotas de Fundos de investimento imobiliário ("FII"); e (i) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021***(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)***e. Certificado de recebíveis imobiliários**

Em 30 de junho de 2021, o Fundo mantém em sua carteira certificados de recebíveis imobiliários, e sua composição dos títulos e valores estão detalhadas abaixo:

Certificados de recebíveis imobiliários

Certificados de recebíveis imobiliários

Total

<u>Quantidade</u>	<u>Valor justo</u>
92.194	92.461
92.194	92.461

Código do ativo	Valor Justo (R\$) mil	Indexador	Coupon	Emissão	Vencimento	Série	Emissão	Rating	Emissora	Segmento	% PL	Tipo de lastro	Principais Garantias
20L0870667	20.586	IPCA	12,00%	17/12/2020	17/12/2024	196	1	N/a.	Habitasec Securitizadora	Residencial	12,93%	(1)	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n)
21C0640785	18.198	IPCA	9,00%	17/03/2021	17/03/2036	20	2	N/a.	Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S/A.	BTS	11,43%	(6)	(a) (e) (g) (j) (k) (m) (n)
21B0544455	15.653	IPCA	5,94%	15/02/2021	15/02/2026	175	4	N/a.	Virgo Companhias de Securitização	Residencial	9,83%	(6)	(a) (n)
21B0184703	6.623	IPCA	9,50%	26/02/2021	26/02/2026	32	3	N/a.	Companhia Provincia de Securitização	Residencial	4,16%	(3)	(a) (b) (e) (j) (n)
21D0779661	5.516	IPCA	10,50%	26/04/2021	04/07/2024	35	3	N/a.	Companhia Provincia de Securitização	Residencial	3,46%	(3)	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n) (e)
21E0611276	5.022	IPCA	7,75%	14/05/2021	29/05/2031	339	1	N/a.	RB SEC Companhia de Securitização	Shoppings	3,15%	(6)	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n)
21E0611378	5.022	IPCA	7,75%	14/05/2021	29/05/2031	340	1	N/a.	RB SEC Companhia de Securitização	Shoppings	3,15%	(6)	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n)
21B0132138	5.002	CDI	6,00%	18/02/2021	28/01/2027	31	3	N/a.	Companhia Provincia de Securitização	Residencial	3,14%	(3)	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n)
21D0696194	2.790	CDI	4,50%	20/04/2021	22/04/2026	2	38	N/a.	Vert Companhia	Residencial	1,75%	(6)	(a) (k) (n)
20H0164142	2.395	IPCA	8,50%	21/08/2020	28/08/2025	14	3	N/a.	Companhia Provincia de Securitização	Residencial	1,50%	(3)	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n)
20H0164148	2.395	IPCA	8,50%	21/08/2020	28/08/2025	15	3	N/a.	Companhia Provincia de Securitização	Residencial	1,50%	(3)	(a) (b) (e) (g) (j) (k) (m) (n)
21D0695718	2.231	CDI	4,00%	20/04/2021	23/04/2025	1	38	N/a.	Vert Companhia	Residencial	1,40%	(6)	(a) (k) (n)
20L0675397	1.028	IPCA	6,85%	22/12/2020	30/12/2025	344	1	N/a.	True Securitizadora S/A.	Residencial	0,65%	(6)	(a) (n)

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Tipo de lastro:

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário;
- (2) - Escritura de Superfície;
- (3) – CCB;
- (4) - Contrato de Compra e Venda;
- (5) – Pulverizado;
- (6) – Debenture; e
- (7) - Contrato de locação.

Principais garantias:

- (a) - Regime fiduciário
- (b) - Alienação fiduciária do imóvel
- (c) - Coobrigação
- (d) - Subordinação
- (e) - Fundo de reserva
- (f) - Contratos de financiamento
- (g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
- (h) - Aval
- (i) - Fundo de overcollateral
- (j) - Fiança
- (k) - Alienação fiduciária de ações
- (l) - Fundo de liquidez
- (m) - Fundo de despesa
- (n) - Patrimônio Separado

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas no regulamento do Fundo em relação ao Administrador e à gestora manter posições em mercados derivativos.

8. Series de cotas

O Fundo consiste em cotas de uma única classe que corresponde a frações ideais de seu patrimônio e que tem a forma nominativa e escritural, conferindo a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021***(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)*

Segue abaixo as séries de cotas emitidas pelo Fundo:

<u>Descrição</u>	<u>Quantidade de cotas Integralizadas</u>	<u>Split das cotas Integralizadas</u>	<u>Valor Nominal (R\$)</u>	<u>Total (R\$ mil)</u>
1ª emissão	16.470.910	-	10,00	164.709
	<u>16.470.910</u>	<u>-</u>		<u>164.709</u>

9. Valor patrimonial da cota

O valor patrimonial da cota ao final do período, em 30 de junho de 2021 é de R\$ 9,67 (nove reais e sessenta e sete centavos).

10. Evolução da cota e rentabilidade

O patrimônio líquido médio, a quantidade de cotas, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do fundo, são demonstrados como segue:

- (1) Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial.
- (2) Obtido "Dividend Yield" pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial.
- (3) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

<u>Semestres</u>	<u>Patrimônio Líquido Inicial</u>	<u>Patrimônio Líquido Final</u>	<u>Distribuição do Semestre</u>	<u>Rentabilidade Patrimonial (1)</u>	<u>Dividend Yield (2)</u>	<u>Rentabilidade (1+2)</u>
1º Sem/2021	164.709	159.232	6.259	(3,33)%	3,80%	0,47%

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

11. Emissão e amortização de cotas

Na medida em que a gestora identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo, seja para a captação de recursos destinados ao custeio das despesas recorrentes do Fundo, ou para a aquisição e/ou subscrição de Ativos-Alvo, o Administrador poderá, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472/08, aprovar novas emissões de cotas até o montante total adicional de, no máximo, R\$ 1.000.000 (um bilhão de reais), em uma ou mais séries, a critério do Administrador, bem como seus respectivos termos e condições, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de cotistas e de alteração deste Regulamento, que não se confundirão com as cotas emitidas na Primeira Emissão de cotas ou emissões posteriores deliberadas pela Assembleia Geral de cotistas.

No período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021, foram integralizadas R\$ 164.709, representado por 16.470.900 cotas.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções da gestora. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021, não houve a ocorrência de desinvestimentos e amortizações.

12. Política de distribuição de resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021***(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)*

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no art. 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. A Administradora deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas.

Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pelo Fundo não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

A administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

No período de 26 de fevereiro (início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	26/02/2021 a 30/06/2021
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	8.521
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(1.571)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo a regime de competência	6.950
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(766)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	414
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	6.588
Resultado mínimo a distribuir (95%)	6.259

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas, foi calculado de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

13. Taxa de administração e gestão

Pelos serviços de administração fiduciária, custódia, escrituração e gestão será devida pelo Fundo uma Taxa de Administração que será composta de 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$10 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV. A Taxa de Administração será provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

No período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021 a despesa registrada de taxa de administração e gestão, respectivamente, foi de R\$ 54 e R\$ 369 e encontram-se apresentadas nas rubricas de “Taxa de Administração” e “Taxa de gestão”, na demonstração do resultado.

Além da taxa de administração, a gestora fará jus a uma taxa de performance que será calculada da seguinte forma:

$$\text{Taxa de Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} * Vb)]$$

Va = lucro caixa apurado mensalmente dentro do semestre civil (caso não tenha atingido performance, é adicionado o lucro caixa acumulado do(s) semestre(s) anterior (es), corrigido pelo Índice de Correção – abaixo definido), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo (*):

$$Va = \sum_N^M \text{Lucro caixa do mês} * \text{Índice Correção (M)}$$

(*) A descrição detalhada de cada componente da fórmula acima encontra-se no regulamento do Fundo.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021***(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)*

Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

No período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021, a despesa registrada foi de R\$ 268, encontra-se apresentada nas rubricas de de "Taxa de gestão", na demonstração do resultado.

14. Despesas tributárias

Descrição	26/02/2021 a 30/06/2021
Imposto de Renda não compensável	174
Total	174

15. Despesas de serviços de terceiros

Descrição	26/02/2021 a 30/06/2021
Imposto de renda s/ ganho de capital	(174)
Despesas do Serviço Financeiro	(79)
Auditoria e custódia	(35)
Serviços de escrituração	(16)
Taxa de fiscalização CVM	(6)
Taxa Anbima	(1)
Total	(311)

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

16. Legislação tributária

a. Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 28º de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - pessoa física:

a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

II - pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

b. cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i.* Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii.* O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50(cinquenta) cotistas;
- iii.* Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

17. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria do Fundo e de escrituração das cotas são prestados pelo próprio Administrador do Fundo.

18. Negociação das cotas

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 através do código VGHF11, e no período foram negociadas aos preços de fechamento no último dia de negociação, conforme demonstrado abaixo:

<u>Data</u>	<u>Preço de fechamento</u>
30/06/2021	9,67
31/05/2021	9,77
30/04/2021	9,74
31/03/2021	9,71
26/02/2021	10,00

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Na emissão de cotas o Fundo teve retido a título de custo na emissão inicial o valor de R\$ 6.168 que encontra-se registrado na patrimônio líquido na rubrica de “custos na emissão inicial de cotas”, na Demonstração das mutações do patrimônio líquido conforme CPC 08 R1 Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários.

19. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021***(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)*

Ativos	30/06/2021		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	21.413	-	-
Cotas de fundo Imobiliários	-	38.130	-
Ações de companhias abertas	7.869	-	-
Certificados de recebíveis imobiliários	-	92.461	-
Total do ativo	29.282	130.591	-

20. Fatores de riscos

Os investimentos do Fundo são, por sua natureza, sujeitos a oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não há nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os recursos listados na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, entre outros:

Riscos variados associados aos Ativos: Os Ativos estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Riscos de liquidez: Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Adicionalmente, os Fundos de Investimento Imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro e os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo admitida para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste: No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os cotistas, na proporção de suas cotas, após a alienação dos Ativos e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos cotistas.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos: Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555 conforme aplicável. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a política de investimentos do Fundo. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Risco de potencial conflito de interesse: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, como é o caso da presente Oferta, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Assim, tendo em vista que a aquisição de (i) cotas de fundos de investimento imobiliário (FII); (ii) ou cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC); (iii) ou cotas de 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 atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses (conforme refletidos na seção “Termos e Condições da Oferta - Procurações de Conflito de Interesses” na página 49 do prospecto do Fundo); bem como pela aquisição de CRIs que tenham como contraparte veículos de investimento geridos pelo Gestor e/ou administrados e/ou geridos pelo Administrador, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo II de cada Procuração de Conflito de Interesses (conforme refletidos na seção “Termos e Condições da Oferta - Procurações de Conflito de Interesses” na página 49 do prospecto do Fundo) é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de cotistas reunidos em Assembleia Geral de cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva e/ou do Pedido de Subscrição, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados nos Anexos I e II de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de 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, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos no prospecto do Fundo Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Risco de liquidação antecipada do Fundo: No caso de aprovação em Assembleia Geral de cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os cotistas poderão receber Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças: O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Riscos institucionais: O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco de crédito: Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco tributário: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente daquela do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; (ii) não ter cotista que seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos cotistas que sejam pessoas físicas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos de Investimento Imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco regulatórios: A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: As regras tributárias dos fundos de investimento imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou alterações na legislação em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de desempenho passado: Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto do Fundo e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Risco decorrente de alterações do Regulamento: O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da Assembleia Geral de cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor: Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário.

Sem prejuízo do quanto estabelecido no regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o Desenquadramento Passivo Involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo de investimento, ou (iii) liquidação do Fundo.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do Fundo.

Risco do Estudo de Viabilidade: As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos a verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

O Fundo não possui qualquer rentabilidade alvo ou esperada ou pretendida. Qualquer rentabilidade prevista no estudo de viabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores.

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento: O Gestor, instituição responsável pela gestão dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções:

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do prospecto do Fundo e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do prospecto do Fundo e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos jurídicos: A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco da morosidade da justiça brasileira: O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das cotas.

Risco proveniente do uso de derivativos: A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das cotas.

Risco operacional: Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente. Portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Risco de decisões judiciais desfavoráveis: O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de cotas pelos cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco relativo à concentração e pulverização: Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de governança: Não podem votar nas Assembleias Gerais de cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que Fundos de Investimento Imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Risco relativa a novas emissões de cotas: No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos cotistas, em eventuais emissões de novas cotas, depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista. Caso ocorra uma nova oferta de cotas e o cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de cotas, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco de restrição na negociação: Alguns dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetadas.

Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na política de investimento: O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas.

Risco de disponibilidade de caixa: Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas, desde que limitadas ao valor das Emissões Autorizadas, ou, conforme o caso, poderá convocar os cotistas para que em Assembleia Geral de cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários: O investimento nas cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das cotas.

Riscos relativos aos Ativos Alvo: Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Dessa forma, o Administrador e o Gestor não têm qualquer controle direto das propriedades ou direitos sobre propriedades imobiliárias que o Fundo possa vir a ter. Tendo em vista a aplicação preponderante do Fundo em Ativos Alvo, e portanto em cotas de FII, os ganhos de capital e os rendimentos auferidos na alienação das cotas de FII estarão sujeitos à incidência de imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, conforme estabelecido pela Solução de Consulta nº 181 da Coordenação-Geral de Tributação-Cosit da Receita Federal, de 25 de junho de 2014.

O Fundo estará sujeito, ainda, aos riscos estabelecidos na documentação relativa a cada fundo de investimento investido, dentre os quais destacamos riscos relativos ao setor imobiliário (conforme página 114 do prospecto do Fundo), tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos regulamentos e prospectos.

Riscos associados à liquidação do Fundo: Por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou, ainda, na hipótese de a Assembleia Geral de cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de cotistas que conte com a presença da totalidade dos cotistas.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Em qualquer caso, os cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos cotistas.

Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo: Os Ativos que compõem a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das cotas.

Risco de crédito dos Ativos de Liquidez.

As obrigações decorrentes dos Ativos de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total do Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral de cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais Ativos, uma vez ultrapassado o limite do Patrimônio Líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital: O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo: O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e, em situações extraordinárias, poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRIs ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Além disso, como os recursos do Fundo destinam-se em parte à aplicação em CRIs, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que gerarão os recebíveis dos CRIs componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de FIIs pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos Ativos que compõem a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Propriedade das cotas e não dos Ativos Alvo: Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Alvo, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os Ativos Alvo. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras:

O Fundo deverá adquirir CRIs, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRIs deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRIs, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRIs.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRIs no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRIs em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRIs e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRIs e, conseqüentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do Fundo.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRIs: Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRIs em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRIs, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRIs que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRIs, a companhia securitizadora emissora dos CRIs promoverá o resgate antecipado dos CRIs, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRIs poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRIs de honrar as obrigações decorrentes dos CRIs depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRIs e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRIs não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRIs dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRIs. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRIs pela companhia securitizadora.

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRIs: Os CRIs podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRIs e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Riscos relativos ao setor imobiliário: O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá excepcionalmente se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos, conforme disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das cotas.

Risco imobiliário: É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de regularidade dos imóveis: Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e que, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus cotistas.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários: Os Fundos de Investimento Imobiliário investidos poderão adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro, o que poderá afetar diretamente o Fundo. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos cotistas.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo (excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) e/ou por quaisquer fundos de investimento investido, indiretamente os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Risco de desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis direta (nos casos excepcionais previstos no Regulamento) ou indiretamente integrantes da carteira do Fundo, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco do incorporador/construtor: A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco de vacância: Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis), poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de desvalorização dos imóveis: Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração do setor imobiliário estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

Riscos ambientais: Os imóveis (nos casos excepcionais descritos no Regulamento) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento;; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis (nos casos excepcionais descritos no Regulamento) e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento: Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração do Fundo e/ou dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos ao Fundo e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus cotistas.

Risco relacionado à aquisição de imóveis

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil, sendo que estas hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos nos investimentos realizados pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Risco de exposição associados à locação e à venda de imóveis: Os bens imóveis que compõem (excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento), lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis: Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Se esse cenário prejudicar o fluxo de amortização dos CRIs ou demais papéis detidos pelo Fundo, os Ativos Alvo objeto da carteira do Fundo podem não gerar a receita esperada pelo Administrador e a rentabilidade das cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Alvo objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Alvo objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos: O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade de alienar, locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, impactando também a rentabilidade e o valor das suas cotas.

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário: Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei de Locação”), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Risco de outras restrições de utilização do imóvel pelo poder público: Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pelo Fundo que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco de desastres naturais e sinistro: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das cotas.

Riscos relacionados à regularidade de área construída: A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis vinculados a investimentos feitos pelo Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição de shoppings, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das cotas.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros: A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos do Fundo a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das cotas.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas cotas.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários: Em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação, parcelas do preço ou repasses de financiamento e consequente rentabilidade de imóveis (nos casos excepcionais em que estes integrem a carteira do Fundo, conforme previsto no Regulamento) e/ou de títulos em que o Fundo investiu, bem como os cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos cotistas.

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos: A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

Risco de execução das garantias atreladas aos CRIs: O investimento em CRIs inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à excepcional existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRIs, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRIs. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRIs pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRIs poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de exposição associados à locação de imóveis: A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis detidos direta (excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) ou indiretamente pelo Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Riscos relativos aos CRIs, às LCI e às LH: O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRIs, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCI e das LH auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRIs, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRIs, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária: Nos termos da Lei 9.779, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, e (ii) não venha a possuir, em sua carteira, nos casos previstos nos Regulamento, empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Ademais, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em Ativos de Liquidez sujeitam-se à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas aplicações efetuadas pelo Fundo em LH e LCI, desde que o Fundo atenda às exigências legais aplicáveis.

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo: Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

A importância do Gestor: A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento: O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta: Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita ou adquirida a totalidade das cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das cotas.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das cotas do Fundo.

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta: Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e Pedidos de Subscrição automaticamente cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Indisponibilidade de negociação das cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta: Conforme previsto no item “Negociação e Custódia das cotas na B3”, na página 68 do prospecto do Fundo Preliminar, as cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta: 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 à quantidade de cotas objeto da Oferta (sem considerar as cotas Adicionais), não será permitida a colocação de cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento, os Pedidos de Reserva e Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas cotas fora de circulação.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto: Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do prospecto do Fundo. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no prospecto do Fundo e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os cotistas. Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das cotas, com o conseqüente cancelamento de todos os Pedidos de Reserva e Pedidos de Subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das cotas.

Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e Pedidos de Subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores: Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem a totalidade das cotas indicadas no Pedido de Reserva e/ou Pedido de Subscrição, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviço prestado pela Grant Thornton Auditores Independentes relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extra-judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

23. Transações com Partes Relacionadas

Em 30 de junho de 2021, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$13, de escrituração no montante de R\$ 8 e de custódia/controladoria no montante de R\$ 7 devidas ao Banco Daycoval S/A., Administrador do Fundo. Possui também o saldo a pagar e taxa de gestão de R\$ 88 e performance de R\$ 268, junto ao Gestor do Fundo.

As despesas registradas no período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021, a título de taxa de administração, escrituração, custódia/controladoria e de gestão encontram-se divulgadas nas notas explicativas nº 13 e nº 15.

VALORA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 36.771.692/0001-19

(Administrado pelo Banco Daycoval S/A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 26 de fevereiro (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas, ou quando especificado)

24. Outros Assuntos

Conforme amplamente divulgado, em dezembro de 2019, foram identificados os primeiros casos de Coronavírus (COVID-19) na China. O número de casos aumentou rapidamente, e em março de 2020 a Organização Mundial da Saúde declarou o surto, uma Pandemia.

Considerando os riscos e incertezas que diversas companhias estão sujeitas em razão do impacto econômico financeiro advindos desta pandemia, assim como a interconectividade de toda cadeia produtiva das empresas operacionais que compõe os investimentos do Fundo, a Administração está acompanhando os acontecimentos recentes e avaliando os eventuais impactos que possam refletir na queda dos ativos financeiros do Fundo.

* * *

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2