As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Companhia; das instituições Participantes da Oferta; das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários onde os valores mobiliários da Companhia sejam admitidos à negociação; e da CVM.

ESTE DOCUMENTO É UMA MINUTA INICIAL SUJEITA A ALTERAÇÕES E COMPLEMENTAÇÕES, TENDO SIDO ARQUIVADO NA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS PARA FINS EXCLUSIVOS DE ANÁLISE E EXIGÊNCIAS POR PARTE DESSA AUTARQUIA. ESTE DOCUMENTO, PORTANTO, NÃO SE CARACTERIZA COMO O PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA E NÃO CONSTITUI UMA OFERTA DE VENDA OU UMA SOLICITAÇÃO PARA OFERTA DE COMPRA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS NO BRASIL, NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA OU EM QUALQUER OUTRA JURISDIÇÃO, SENDO QUE QUALQUER OFERTA OU SOLICITAÇÃO PARA OFERTA DE AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS SÓ SERÁ FEITA POR MEIO DE UM PROSPECTO DEFINITIVO. OS POTENCIAIS INVESTIDORES NÃO DEVEM TOMAR NENHUMA DECISÃO DE INVESTIMENTO COM BASE NAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA MINUTA.

MINUTA DO PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE DEPÓSITO DE VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE AÇÕES CLASSE A DE EMISSÃO

[Ticker do Nível III]

URCA REAL ESTATE HOLDINGS COMPANY LTD.

CNPJ/ME nº 43.517.836/0001-70
Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermudas
Endereço do representante legal no Brasil: Rua Urussuí 125, Conj. 101 e 102, Itaim Bibi, São Paulo – SP
Valor Total da Oferta: R$480.000.000,00
Código ISIN: "BRURUSBDR001"
Código de negociação dos BDRs na B3: "URUS33"

No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por BDR estará situado entre R$52,00 e R$68,00, ressalvado, no entanto, que o Preço por BDR poderá ser fixado acima ou abaixo desta Faixa Indicativa (conforme definido na página 45 deste Prospecto).

Nos termos do disposto nos artigos 53 e 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), a **URCA REAL ESTATE HOLDINGS COMPANY LTD**., na qualidade de emissora e ofertante ("URUS" ou "Companhia"), em conjunto com a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, na qualidade de instituição intermediária líder ("Guide" ou "Coordenador Líder"), vêm a público comunicar que, em 28 de julho de 2022, foi apresentado à CVM o pedido de registro **(i)** da oferta pública de distribuição primária de certificados de depósitos de valores mobiliários a serem emitidos pelo **BANCO BRADESCO S.A.**, na qualidade de instituição depositária ("Instituição Depositária"), cada um representativo de 1 de ação Classe A a ser emitida pela Companhia, com valor nominal de US$0.00001, todos nominativos, escriturais, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames ("Ações Classe A" e "BDRs", respectivamente); **(ii)** da Companhia como emissor estrangeiro de valores mobiliários categoria "A", nos termos da Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM 80"); e **(iii)** do programa de BDR Patrocinado Nível III, nos termos da Instrução da CVM n.º 332, de 4 de abril de 2000, conforme alterada ("Instrução CVM 332" e "Programa de BDR Patrocinado Nível III", respectivamente), a serem distribuídos no Brasil ("Oferta"), sendo admitida a Distribuição Parcial (conforme definido abaixo).

A realização da Oferta Global (conforme definido abaixo), a Distribuição Parcial, nos termos do artigo 30 da Instrução CVM 400 e a autorização para a prática de todos os atos necessários à consecução da Oferta Global foram aprovados em deliberação do Conselho de Administração da Companhia (*Directors' Unanimous Written Resolutions Urca Real Estate Holdings Company, Ltd.*) realizada em 9 de maio de 2022.

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 8.000.000 (oito milhões) de BDRs, representativos de 8.000.000 (oito milhões) de Ações Classe A ("BDRs da Oferta Base"), sendo admitida a Distribuição Parcial, no Brasil, em mercado de balcão não organizado, sob a coordenação do Coordenador Líder, nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Certificados de Depósito de Ações Classe A de Emissão da Urca Real Estate Holdings Company Ltd.", a ser celebrado entre a Companhia, o Coordenador Líder e, na qualidade de interveniente anuente, a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3" e "Contrato de Distribuição", respectivamente) com a participação das instituições intermediárias autorizadas a operar na B3 contratadas para efetuar esforços de colocação dos BDRs, conforme abaixo definido ("Instituições Consorciadas" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei do Mercado de Capitais"), da Instrução CVM 332, da Instrução CVM 400, do Ofício-Circular n.º 01/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021 ("Ofício-Circular CVM/SRE"), do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários", atualmente em vigor ("Código ANBIMA") e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

A Oferta é parte de uma oferta pública inicial de distribuição primária de, inicialmente, 8.000.000 (oito milhões) de Ações Classe A ("Ações da Oferta em Bermudas"), sendo admitida a Distribuição Parcial, em Bermudas, para investidores residentes ou domiciliados em Bermudas, com intermediação do Clarien BSX Services ltd. ("Coordenador da Oferta em Bermudas"), nos termos do contrato de distribuição da Oferta em Bermudas, a ser celebrado entre a Companhia e o Coordenador da Oferta em Bermudas ("Contrato de Distribuição da Oferta em Bermudas") ("Oferta em Bermudas", e, em conjunto com a Oferta, "Oferta Global"). A Oferta em Bermudas é realizada no âmbito da listagem das Ações da Oferta em Bermudas para negociação na Bermuda Stock Exchange –"BSX ("Bolsa de Valores de Bermudas"), cuja aprovação (*approval-in-principle*) foi concedida pela Bolsa de Valores de Bermudas em 31 de outubro de 2022 (ficando a efetiva listagem condicionada à apresentação das aprovações societárias referentes ao aumento de capital e à precificação da Oferta Global e divulgação do *Final Offering Memorandum* da Oferta Global em termos já aprovados pela Bolsa de Valores de Bermudas). A Bolsa de Valores de Bermudas é fiscalizada pela Bermuda Monetary Authority, de acordo com o previsto no *Bermuda Stock Exchange Act* de 1992 e demais regras aplicáveis de Bermudas. As Ações da Oferta em Bermudas serão negociáveis na Bolsa de Valores de Bermudas pelo público em geral residente e domiciliado em Bermudas, bem como por investidores não residentes em Bermudas, sem restrição subjetiva ou objetiva à negociação.

A alocação de BDRs, no âmbito da Oferta, e de Ações da Oferta em Bermudas, no âmbito da Oferta em Bermudas, será definida de acordo com a demanda por BDRs e por Ações da Oferta em Bermudas verificada no decorrer do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), e informada por meio do "Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária de Certificados de Depósito de Valores Mobiliários (BDRs) Representativos de Ações Classe A de Emissão da Urca Real Estate Holdings Company Ltd. ("Anúncio de Início") e do Prospecto Definitivo (conforme definido abaixo).

A Oferta será registrada no Brasil perante a CVM, em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400. Exceto pelo registro da Oferta pela CVM e pela aprovação da listagem das Ações da Oferta em Bermudas pela Bolsa de Valores de Bermudas, a Companhia, o Coordenador Líder e a Instituição Depositária (conforme abaixo definida) não pretendem registrar a Oferta Global ou os BDRs ou as Ações da Oferta em Bermudas, nos Estados Unidos ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país. Os BDRs e as Ações da Oferta em Bermudas não poderão ser objeto de oferta nos Estados Unidos ou a pessoas consideradas *U.S. persons* (conforme definido no Regulamento S).

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data da divulgação do Anúncio de Início, desde que não seja verificada a Distribuição Parcial, a quantidade de BDRs da Oferta Base poderá, a critério da Companhia, em comum acordo com o Coordenador Líder, ser acrescida em até 20%, ou seja, em até 1.600.000 (um milhão e seiscentos mil) BDRs, representativos de 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Ações Classe A, nas mesmas condições dos BDRs da Oferta Base e pelo Preço por BDR ("BDRs Adicionais").

O preço de subscrição por BDR ("Preço por BDR") será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado com Investidores Institucionais (conforme definido abaixo) pelo Coordenador Líder, no Brasil, nos termos do Contrato de Distribuição, e pelo Coordenador da Oferta em Bermudas, nos termos do Contrato de Distribuição da Oferta em Bermudas, conforme previsto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de *Bookbuilding*").

No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por BDR estará situado entre R$52,00 e R$68,00, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo dessa faixa indicativa. Nos termos do artigo 4º do Anexo II do Código ANBIMA e do Ofício-Circular CVM/SRE, na hipótese do Preço por BDR ser fixado acima ou abaixo dessa faixa indicativa, os Pedidos de Reserva (conforme definido abaixo) serão normalmente considerados e processados, observada a condição de eficácia indicada no item "Procedimento da Oferta – Oferta Não Institucional – Oferta do Segmento Private", e no item "Procedimento da Oferta – Oferta Não Institucional – Oferta de Varejo" nas páginas 54 e 57 deste Prospecto, exceto se o Preço por BDR for fixado em valor inferior ao valor que resultar da subtração entre o valor mínimo previsto na faixa indicativa e o valor correspondente a 20% do valor máximo previsto na faixa indicativa, o que será considerado modificação da Oferta, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, podendo os Investidores Não Institucionais, nesse caso, desistir dos respectivos Pedidos de Reserva, de acordo com o disposto no item "Procedimento da Oferta – Oferta Não Institucional – Oferta do Segmento Private", e no item "Procedimento da Oferta – Oferta Não Institucional – Oferta de Varejo" nas páginas 54 e 57 deste Prospecto. Para informações sobre "Procedimento da Oferta", "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta", "Suspensão e Cancelamento da Oferta" e "Inadequação da Oferta", consulte as páginas 50, 62, 63 e 70 deste Prospecto Preliminar.

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo), no processo de fixação do Preço por BDR, mediante a participação destes no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 20% dos BDRs da Oferta Base. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de BDRs da Oferta Base, não será permitida a colocação de BDRs junto aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas.

	Preço (R$)[1]	Comissões (R$)[1][2][3]	Recursos Líquidos (R$)[1][2][3][4]
Preço por BDR	60,00	3,00	57,00
Oferta Global	480.000.000,00	24.000.000,00	456.000.000,00
Total Oferta	**480.000.000,00**	**24.000.000,00**	**456.000.000,00**

(1) Com base no Preço por BDR de R$60,00, que é o ponto médio da Faixa Indicativa do Preço por BDR. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por BDR estará situado entre R$52,00 e R$68,00, ressalvado, no entanto, que o Preço por BDR poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.
(2) Para informações sobre as remunerações recebidas pelo Coordenador Líder, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição", na página 48 deste Prospecto.
(3) Deduzidas as comissões e sem dedução de outros custos, despesas e tributos da Oferta.

Após a concessão do registro da Companhia como emissor de valores mobiliários sob a categoria "A" pela CVM, a concessão do registro do Programa de BDR Patrocinado Nível III, a concessão do registro da Oferta pela CVM, a listagem e admissão à negociação dos BDRs no segmento básico da B3, a listagem das Ações Classe A para negociação na Bolsa de Valores de Bermudas, a celebração dos documentos relativos à Oferta Global, o cumprimento das condições ali previstas, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Certificados de Depósito de Valores Mobiliários Representativos de Ações Classe A de Emissão da Urca Real Estate Holdings Company Ltd.*", incluindo todos os seus anexos, inclusive o Formulário de Referência, e seus eventuais aditamentos ou suplementos ("Prospecto Definitivo" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos"), o Coordenador Líder realizará a colocação dos BDRs que forem efetivamente alocados, em regime de Garantia Firme de Liquidação, conforme definido abaixo.

Será admitida a distribuição parcial no âmbito da Oferta Global, conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, desde que seja observada a quantidade mínima de 416.666 (quatrocentos e dezesseis mil, seiscentos e sessenta e seis) BDRs, ou seja, 416.666 (quatrocentos e dezesseis mil, seiscentas e sessenta e seis) Ações Classe A, inclusive sob a forma de BDRs ("Quantidade Mínima da Oferta Global"), observado o disposto neste Prospecto Preliminar ("Distribuição Parcial"). A quantidade total de BDRs da Oferta Base e/ou de Ações da Oferta em Bermudas poderá, no entanto, ser superior à Quantidade Mínima da Oferta Global em virtude da demanda de mercado a ser apurada mediante Procedimento de *Bookbuilding*. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta Global a que haja distribuição do Valor Total da Oferta ou de uma quantidade mínima de BDRs originalmente objeto da Oferta Global, definida conforme critério do próprio Investidor, mas não inferior à Quantidade Mínima da Oferta Global, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor participar da Oferta Global apenas caso haja distribuição do Valor Total da Oferta Global. Caso seja verificada a Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento. Caso não haja demanda para a subscrição da Quantidade Mínima da Oferta Global até a data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a Oferta Global será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimento automaticamente cancelados. Nestes casos, os valores eventualmente depositados pelos Investidores Não Institucionais deverão ser integralmente devolvidos, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis sobre os valores pagos

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Companhia; das Instituições Participantes da Oferta; das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários onde os valores mobiliários da Companhia sejam admitidos à negociação; e da CVM.

ESTE DOCUMENTO É UMA MINUTA INICIAL SUJEITA A ALTERAÇÕES E COMPLEMENTAÇÕES, TENDO SIDO ARQUIVADO NA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS PARA FINS EXCLUSIVOS DE ANÁLISE E EXIGÊNCIAS POR PARTE DESSA AUTARQUIA. ESTE DOCUMENTO, PORTANTO, NÃO SE CARACTERIZA COMO O PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA E NÃO CONSTITUI UMA OFERTA DE VENDA OU UMA SOLICITAÇÃO PARA OFERTA DE COMPRA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS NO BRASIL, NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA OU EM QUALQUER OUTRA JURISDIÇÃO, SENDO QUE QUALQUER OFERTA OU SOLICITAÇÃO PARA OFERTA DE AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS SÓ SERÁ FEITA POR MEIO DE UM PROSPECTO DEFINITIVO. OS POTENCIAIS INVESTIDORES NÃO DEVEM TOMAR NENHUMA DECISÃO DE INVESTIMENTO COM BASE NAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA MINUTA.

em função do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguros ou relativos a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF") e/ou do câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada), no prazo de três dias úteis contados da data de divulgação do comunicado de cancelamento da Oferta Global. Em caso de cancelamento da Oferta Global, a Companhia e as Instituições Participantes da Oferta não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos investidores.

As Instituições Participantes da Oferta efetuarão a colocação pública dos BDRs no Brasil, em mercado de balcão não organizado, observado o disposto na Instrução CVM 400 e no Contrato de Distribuição, por meio de Oferta de Investidores Não Institucionais ("Oferta Não Institucional"), realizada pelas Instituições Consorciadas, e de uma oferta aos Investidores Institucionais Locais ("Oferta Institucional"), realizada exclusivamente pelos Coordenador da Oferta.

Os BDRs serão negociados no segmento tradicional de negociação de valores mobiliários da B3 a partir do dia útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, sob o código ""URUS33". Tendo em vista que a Companhia é uma companhia estrangeira, não há um segmento especial de listagem para os BDRs na B3. As Ações da Oferta em Bermudas serão listadas e admitidas à negociação no segmento mezanino (*mezzanine*) da Bolsa de Valores de Bermudas, sob o código "BMG9161W1082", cuja aprovação (*approval-in-principle*) foi concedida pela Bolsa de Valores de Bermudas, em 31 de outubro de 2022 (ficando a efetiva listagem condicionada à apresentação das aprovações societárias referentes ao aumento de capital e à precificação da Oferta Global e do Final Offering Memorandum em termos já aprovados pela Bolsa de Valores de Bermudas). A Companhia obteve dispensa do regime restrito de negociação do segmento mezanino da Bolsa de Valores de Bermudas, o que significa que as Ações da Oferta em Bermudas podem se

r livremente negociadas pelo público na Bolsa de Valores de Bermudas.

A instituição financeira contratada para a prestação de serviços de emissão e escrituração dos BDRs é Banco Bradesco S.A. ("Instituição Depositária"). A instituição financeira contratada para a prestação de serviços de custódia das Ações representadas pelos BDRs é *BNY Mellon Alternative Investment Services Ltd.* ("Instituição Custodiante")

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA, BEM COMO SOBRE OS BDRS A SEREM DISTRIBUÍDOS.

A Oferta está sujeita à prévia análise e aprovação da CVM, sendo que o registro da Oferta foi requerido junto à CVM em 28/07/2022

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de subscrição e integralização dos BDRs. Ao decidir subscrever e integralizar os BDRs, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação financeira da Companhia, das atividades e dos riscos decorrentes do investimento nos BDRs.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ESTE PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES "SUMÁRIO DA COMPANHIA – PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELATIVOS À COMPANHIA" E "FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA, ÀS AÇÕES E AOS BDRS" DESCRITOS NAS PÁGINAS 19 E 75, RESPECTIVAMENTE, DESTE PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ANEXO A ESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO COM RELAÇÃO À COMPANHIA, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NAS AÇÕES.

Autorregulação ANBIMA
Ofertas Públicas

Coordenador Líder

Guide

Instituições Consorciadas

inter dtvm
NU Invest
Itaú Itaú Corretora
ATIVA Investimentos
genial investimentos
MIRAE ASSET Wealth Management
ICAP
ÓRAMA
v'treo
COMMCOR
tullett prebon brasil
Safra
btg pactual
modalmais

Assessor Legal da Oferta

Tozzini Freire.

A data deste Prospecto Preliminar é 11 de novembro de 2022.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES **1**
INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA **7**
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO **9**
SUMÁRIO DA COMPANHIA **12**
- **Visão Geral** 12
- **Nossa história** 12
- **Principais Indicadores Consolidados** 15
- **Eventos Recentes** 16
- **Capital Social da Companhia** 17
- **Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia** 19

SUMÁRIO DA OFERTA **26**
INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA **40**
- **Composição do Capital Social da Companhia** 40
- **Acionistas e Administradores da Companhia** 41
- **Quantidade de BDRs Ofertados, Montante e Recursos Líquidos** 42
- **Restrições Relacionadas a Direito de Voto** 43
- **Restrições Relacionadas a Rendimentos** 43
- **Direito de Preferência** 44
- **Negociação na B3** 45
- **Aprovações Societárias** 45
- **Instituições Participantes da Oferta** 45
- **Preço por BDR** 45
- **BDR em Circulação (*Free Float*) após a Oferta** 47
- **Custos de Distribuição** 48
- **Público-Alvo da Oferta** 50
- **Procedimento da Oferta** 51
- **Oferta Não Institucional** 53
- Oferta Private 54
- Oferta de Varejo 57
- **Oferta Institucional** 59
- **Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta** 62
- **Suspensão ou Cancelamento da Oferta** 64
- **Prazo de Distribuição** 65
- **Liquidação** 66
- **Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação** 66
- **Contrato de Distribuição** 67
- **Oferta em Bermudas** 67
- **Violações de Normas de Conduta** 68
- **Instituição Financeira Escrituradora dos BDRs** 68
- **Cronograma Tentativo Estimado da Oferta** 69
- **Inadequação da Oferta** 70
- **Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta** 71
- **Informações Adicionais** 72

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA, ÀS AÇÕES E AOS BDRS **75**
APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA **97**
- **Coordenador Líder** 97

RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA E O COORDENADOR LÍDER **99**
Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder 99
INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA, O COORDENADOR LÍDER, OS CONSULTORES E OS AUDITORES **100**
Declarações de Veracidade das Informações 100
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS **102**
CAPITALIZAÇÃO **104**
DILUIÇÃO **105**
ANEXO I – FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA **107**
ANEXO II – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA COMPANHIA RELATIVAS AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 ..... **108**
ANEXO III – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA COMPANHIA E DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA **109**
ANEXO IV – REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBEROU A EMISSÃO **110**
ANEXO V – ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA EMISSORA **111**

DEFINIÇÕES

Para fins do presente Prospecto, "Companhia" ou "URUS" referem-se, a menos que o contexto determine de forma diversa, à URCA REAL ESTATE HOLDINGS COMPANY LTD.

Os termos relacionados especificamente com a Oferta e respectivos significados constam da seção "Sumário da Oferta" na página 26 deste Prospecto. Os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos neste Prospecto, salvo se de outra forma determinado neste Prospecto ou se o contexto assim exigir.

Acionista Controlador	URUS Gestão e Participações Ltda.
Administração	Conselho de Administração e Diretoria da Companhia, considerados em conjunto.
Administradores	Membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia, considerados em conjunto.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Assembleia Geral	Assembleia geral de acionistas da Companhia.
Auditor Independente	UHY BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Banco Central ou BACEN	Banco Central do Brasil.
Brasil ou País	República Federativa do Brasil.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
CPF/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, atualmente em vigor.
Companhia ou URUS	URCA Real Estate Holdings Company Ltd.
Conselho de Administração	O conselho de administração da Companhia.
Conselho Fiscal	O conselho fiscal da Companhia, de caráter não permanente, que até a data deste Prospecto não havia sido instalado.

Contrato de Depósito	*Contrato de Prestação de Serviços de Banco Emissor e Depositário de Brazilian Depositary Receipt (BDRs)*, celebrado em 08 de fevereiro de 2022.
Contrato de Custódia	*Custody Agreement*, celebrado em 10 de maio de 2021, entre a Instituição Depositária e a Instituição Custodiante.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Deliberação CVM 476	Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005.
Diretoria	A diretoria da Companhia.
Distribuição Parcial	Será admitida a distribuição parcial no âmbito da Oferta Global, conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, desde que seja observada a quantidade mínima de 416.666 (quatrocentos e dezesseis mil, seiscentos e sessenta e seis) BDRs, inclusive sob a forma de BDRs ("Quantidade Mínima da Oferta Global"), observado o disposto neste Prospecto ("Distribuição Parcial"). A quantidade total de BDRs da Oferta Base e/ou de Ações da Oferta em Bermudas poderá, no entanto, ser superior à Quantidade Mínima da Oferta Global em virtude da demanda de mercado a ser apurada mediante Procedimento de Bookbuilding. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta Global a que haja distribuição do Valor Total da Oferta ou de uma quantidade mínima de BDRs originalmente objeto da Oferta Global, definida conforme critério do próprio Investidor, mas não inferior à Quantidade Mínima da Oferta Global, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor participar da Oferta Global apenas caso haja distribuição do Valor Total da Oferta Global. Caso seja verificada a Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento. Caso não haja demanda para a subscrição da Quantidade Mínima da Oferta Global até a data de conclusão do Procedimento de Bookbuilding, a Oferta Global será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimento automaticamente cancelados. Nestes

	casos, os valores eventualmente depositados pelos Investidores Não Institucionais deverão ser integralmente devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de três dias úteis contados da data de divulgação do comunicado de cancelamento da Oferta Global. Em caso de cancelamento da Oferta Global, a Companhia e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos investidores. Para informações sobre o procedimento da Oferta, vide itens "Procedimento da Oferta – Oferta Não Institucional – Oferta do Segmento Private", "Procedimento da Oferta – Oferta Não Institucional – Oferta de Varejo" e "Procedimento da Oferta – Oferta Institucional", a partir da página 51 deste Prospecto.
Dólar, dólar, dólares ou US$	Moeda oficial dos Estados Unidos.
EBITDA	Significa o LAJIDA – Lucro Antes dos Juros, Impostos sobre Renda incluindo Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, Depreciação e Amortização, conforme o disposto nos Artigos 1º e 2º da Instrução CVM n.º 527, de 04 de outubro de 2012.
EBITDA Ajustado	Significa o LAJIDA – Lucro Antes dos Juros, Impostos sobre Renda incluindo Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, Depreciação e Amortização que venha a sofrer determinados ajustes, conforme o disposto nos Artigos 4º e 5º da Instrução CVM n.º 527, de 04 de outubro de 2012.
Estados Unidos	Estados Unidos da América.
Estatuto Social	*By-laws* da Companhia, aprovado em 07 de outubro de 2022.
Final Offering Memorandum	O *Offering Memorandum,* incluindo todos os seus anexos, relativo aos esforços de colocação das Ações da Oferta em Bermudas.
Formulário de Referência	Formulário de Referência da Companhia, elaborado nos termos da Resolução CVM 80/2022, anexo a este Prospecto.

Grupo URUS	Entidades que detêm o controle direto ou indireto de, controladas por, ou sob controle comum com a Companhia e/ou com seus controladores diretos ou indiretos. O Grupo URUS inclui *(i) Urca Management Company, Inc*., empresa constituída sob as leis do Estado de Delaware, nos Estados Unidos ("*Urca Management*"), que é de propriedade e controlada por Leonardo Abrahão da Costa Nascimento, Alexander Gardon de Ruszkay e Caio Braz Santos, *(ii)* Urca Gestão de Recursos Ltda., sociedade limitada, constituída sob as leis do Brasil ("Urca Gestão de Recursos"), que é de propriedade e controlada por Leonardo Abrahão da Costa Nascimento, Alexander Gardon de Ruszkay e Caio Braz Santos, e *(iii)* Urca Capital Partners Gestão, Consultoria, Projetos e Participações Ltda., que é de propriedade e controlada por Leonardo Abrahão da Costa Nascimento e Alexander Gardon de Ruszkay.
IASB	*International Accounting Standards Board* (Conselho de Normas Internacionais de Contabilidade).
IFRS	*International Financial Reporting Standards* (Normas Internacionais de Relatório Financeiro). Conjunto de normas internacionais de contabilidade, emitidas e revisadas pelo IASB.
Instituição Custodiante	**BNY Mellon Alternative Investment Services Ltd.**, instituição organizada de acordo com as leis de Bermudas, contratada para a prestação de serviços de custódia das Ações representadas pelos BDRs, nos termos do Contrato de Custódia.
Instituição Depositária	**Banco Bradesco S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus s/n.º, Prédio Amarelo, 2º andar, Vila Yara, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.746.948/0001-12, contratada para a prestação de serviços de emissão e escrituração dos BDRs, nos termos do Contrato de Depósito.
Instituições Participantes da Oferta	O Coordenador Líder e as Instituições Consorciadas, considerados em conjunto.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

Resolução CVM 80	Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguros ou relativos a Títulos e Valores Mobiliários incidentes sobre o câmbio.
Lei das Sociedades por Ações	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei do Mercado de Capitais	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Margem EBITDA	Significa o resultado da divisão do EBITDA pela Receita Operacional Líquida da Companhia.
Montante Mínimo da Oferta	Significa o montante mínimo de 416.666 (quatrocentos e dezesseis mil, seiscentos e sessenta e seis) que, na média da faixa indicativa de preço da oferta equivale a R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) a ser obrigatoriamente distribuído no âmbito da Oferta, de forma que caso esse valor mínimo não seja atingido, a Oferta deverá ser cancelada.
Offering Memoranda	O *Preliminary Offering Memorandum* e o *Final Offering Memorandum*.
Ofício-Circular	Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE
Preliminary Offering Memorandum	O *Preliminary Offering Memorandum,* incluindo todos os seus anexos, relativo aos esforços de colocação das Ações da Oferta em Bermudas.
Prospecto ou Prospecto Preliminar	Este Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Certificados de Depósito de Valores Mobiliários Representativos de Ações Classe A de Emissão da Urca Real Estate Holdings Company Ltd., incluindo o Formulário de Referência a ele anexo e eventuais aditamentos e/ou suplementos.
Prospecto Definitivo	O Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Certificados de Depósito de Valores Mobiliários Representativos de Ações Classe A de Emissão da Urca Real Estate Holdings Company Ltd., incluindo o Formulário de Referência a ele anexo e eventuais aditamentos e/ou suplementos.
Prospectos	O Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, considerados em conjunto.

Real, real, reais ou R$	Moeda oficial corrente no Brasil.
Regulamento S	Regulamento S editado ao amparo do *Securities Act*.
SEC	Securities and Exchange Commission, a comissão de valores mobiliários dos Estados Unidos.
Securities Act	*Securities Act* de 1933 dos Estados Unidos, conforme alterado.

INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA

Identificação	**URCA REAL ESTATE HOLDINGS COMPANY LTD.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.517.836/0001-70.
Registro na CVM	Em fase de registro como emissora de valores mobiliários categoria "A" perante a CVM.
Sede	Localizada na Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermudas.
Diretor de Relações com Investidores	O Diretor de Relações com Investidores e Representante Legal no Brasil da Companhia é o Sr. Caio Braz Santos.
Representante Legal no Brasil	O representante legal da Companhia no Brasil, para os fins da Resolução CVM 80 é o Caio Braz Santos, que pode ser contatado por meio de telefone +55 (11) 3078-0869 e endereço de correio eletrônico cbraz@urcacp.com.br, ou na Rua Urussuí 125, conjs. 101 e 102, Itaim Bibi, CEP 04541-050, São Paulo, SP.
Instituição Custodiante	**BNY Mellon Alternative Investment Services Ltd.**, instituição organizada de acordo com as leis de Bermudas, contratada para a prestação de serviços de custódia das Ações representadas pelos BDRs, nos termos do Contrato de Custódia.
Instituição Depositária	**Banco Bradesco S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus s/n.º, Prédio Amarelo, 2º andar, Vila Yara, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.746.948/0001-12, contratada para a prestação de serviços de emissão e escrituração dos BDRs, nos termos do Contrato de Depósito.
Auditores Independentes	UHY BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES
Títulos e Valores Mobiliários Emitidos	As BDRs serão listados sob o código "URUS33", a partir do primeiro dia útil imediatamente posterior à divulgação do Anúncio de Início.
Formulário de Referência	Informações detalhadas sobre a Companhia, seus negócios e operações poderão ser encontradas no Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.
Website	www.ur-us.com. As informações constantes no *website* da Companhia não são parte integrante deste

Prospecto e não estão a ele incorporadas por referência.

Informações Adicionais

Informações adicionais sobre a Companhia e a Oferta poderão ser obtidas no Formulário de Referência anexo a este Prospecto e junto à Companhia e às Instituições Participantes da Oferta, à CVM e/ou à B3 nos endereços e páginas da rede mundial de computadores indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Informações Adicionais" na página 72 deste Prospecto.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto contém estimativas e perspectivas para o futuro, principalmente, nas seções "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta, às Ações e aos BDRs", descritos nas páginas 19 e 75, respectivamente, deste Prospecto, e nos itens "4. Fatores de Risco", "7. Atividades do Emissor" e "10. Comentários dos Diretores" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 107.

Essas considerações sobre estimativas e declarações prospectivas se basearam, principalmente, nas expectativas atuais da Companhia sobre eventos futuros e tendências financeiras que afetam ou possam afetar seu setor de atuação, sua participação de mercado, sua reputação, seus negócios, sua situação financeira, o resultado das suas operações, suas margens e/ou seu fluxo de caixa. Elas estão sujeitas a diversos riscos e incertezas e foram efetuadas somente com base nas informações de que a Companhia dispõe até a data deste Prospecto.

Além de outros itens discutidos em outras seções deste Prospecto, há uma série de fatores que podem fazer com que as estimativas e declarações não ocorram como previsto ou descrito. Tais riscos e incertezas incluem, entre outras situações, as seguintes:

- disponibilidade de recursos para implementar estratégias de crescimento da Companhia;
- capacidade da Companhia se adaptar à pandemia do coronavírus (COVID-19) e seus impactos nos negócios, operações, fluxo de caixa, perspectivas, liquidez, condição financeira e nos negócios de seus clientes;
- capacidade da Companhia de se adaptar a pandemias ou surtos de doenças transmissíveis, como a do coronavírus (COVID-19), e seus impactos na economia mundial;
- queda adicional no *rating* de crédito do Brasil;
- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, impostos, tarifas, ambiente regulatório ou regulamentação nos Estados Unidos da América, no Brasil ou outros mercados em que a Companhia atue, bem como aumento da inflação e das taxas de juros nos Estados Unidos da América e no Brasil;
- evolução e decisões ou mudanças na regulamentação do setor de atuação da Companhia;
- alterações nas condições gerais da economia (ex: taxas de juros, nível de emprego, liquidez dos mercados financeiro e de capital, entre outros) e a influência do Governo dos Estados Unidos da América e do Governo Federal na economia brasileira, bem como a conjuntura econômica e a política norte-americana e brasileira;

- instabilidade política nos Estados Unidos da América, no Brasil ou em outros países onde a Companhia atue e mudanças na situação política e macroeconômica, considerando, ainda, os reflexos das eleições presidenciais que ocorrerão em outubro de 2022 no Brasil;
- conectividade e capacidade de internet, telecomunicações e rede de fibra óptica;
- dificuldade de viabilização e implantação de novos projetos de investimento imobiliário pela Companhia;
- capacidade de competição contra concorrentes;
- eventual aumento do endividamento da Companhia e/ou incapacidade de contratar novos financiamentos e executar o seu plano de expansão;
- efeitos de eventual reforma tributária nos Estados Unidos ou no Brasil; e
- outros fatores de riscos eventualmente não vislumbrados pela Companhia e aqueles apresentados na seção "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta, às Ações e aos BDRs, " nas páginas 19 e 75, respectivamente, deste Prospecto, e na seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 107.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE OS FATORES MENCIONADOS ACIMA, ALÉM DE OUTROS DISCUTIDOS NESTE PROSPECTO E NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ANEXO A ESTE PROSPECTO, A PARTIR DA PÁGINA 107 PODERÃO AFETAR OS RESULTADOS FUTUROS DA COMPANHIA E PODERÃO LEVAR A RESULTADOS DIFERENTES DAQUELES CONTIDOS, EXPRESSA OU IMPLICITAMENTE, NAS DECLARAÇÕES E ESTIMATIVAS DESTE PROSPECTO. TAIS ESTIMATIVAS REFEREM-SE APENAS À DATA EM QUE FORAM EXPRESSAS, SENDO QUE A COMPANHIA E O COORDENADOR LÍDER NÃO ASSUMEM A OBRIGAÇÃO DE ATUALIZAR PUBLICAMENTE OU REVISAR QUAISQUER DESSAS ESTIMATIVAS E PROSPECTIVAS FUTURAS EM RAZÃO DA OCORRÊNCIA DE NOVA INFORMAÇÃO, EVENTOS FUTUROS OU DE QUALQUER OUTRA FORMA. MUITOS DOS FATORES QUE DETERMINARÃO ESSES RESULTADOS E VALORES ESTÃO ALÉM DA CAPACIDADE DE CONTROLE OU PREVISÃO DA COMPANHIA.

As palavras "acreditamos", "podemos", "poderemos", "estimamos", "continuamos", "antecipamos", "pretendemos", "esperamos" e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas e perspectivas para o futuro. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não podemos assegurar que atualizaremos ou revisaremos quaisquer dessas estimativas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de desempenho

futuro. Os reais resultados podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto e do Formulário de Referência podem não vir a ocorrer e, ainda, nossos resultados futuros e nosso desempenho podem diferir substancialmente daqueles previstos em nossas estimativas em razão, inclusive, mas não se limitando, aos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura da Companhia e de seus resultados operacionais futuros, sua participação e posição competitiva no mercado poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Companhia. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações prospectivas contidas neste Prospecto e no Formulário de Referência, anexo a este Prospecto, a partir da página 107.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto e no Formulário de Referência, anexo a este Prospecto, a partir da página 107, podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.

SUMÁRIO DA COMPANHIA

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA COMPANHIA E NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE UM POTENCIAL INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO EM NOSSAS AÇÕES. LEIA ESTE PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Este Sumário contém um resumo das nossas atividades e das nossas informações financeiras e operacionais, não pretendendo ser completo nem substituir o restante deste Prospecto e do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 107 deste Prospecto. Este sumário não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de investir em nossos BDRs. Antes de tomar sua decisão de investir em nossos BDRs, o investidor deve ler cuidadosa e atenciosamente todo este Prospecto e o Formulário de Referência, incluindo as informações contidas nas seções "Considerações Sobre Estimativas e Declarações Acerca do Futuro", "Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia", "Fatores de Risco Relacionados à Oferta, às Ações e aos BDRs" nas páginas 9, 19 e 75, respectivamente, deste Prospecto, bem como os itens "3. Informações Financeiras Selecionadas", "4.1 Fatores de Risco" e "10. Comentários dos Diretores" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 107 deste Prospecto, além de nossas demonstrações financeiras, anexas a este Prospecto a partir da página 108. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos BDRs.

Salvo indicação em contrário, os termos "nós", "nos", "nossos/nossas", "Companhia" e "URUS" referem-se à URCA REAL ESTATE HOLDINGS COMPANY LTD. E sua controlada.

Visão Geral

A Urca Real Estate Holdings Company Ltd. é uma companhia constituída sob a jurisdição das Bermudas, como uma companhia holding de ativos (investimentos em outras pessoas jurídicas, investimento direto em imóveis e/ou valores mobiliários) e com o objetivo de proporcionar aos seus investidores acesso a uma opção de investimento no mercado imobiliário dos Estados Unidos da América.

Nossa história

A Companhia foi fundada em 21 de maio de 2021 com o objetivo de levar ao investidor brasileiro a oportunidade de investir no mercado imobiliário americano, por meio da emissão de *Brazilian Depositary Receipts* (BDRs).

Desde a sua constituição até esta data, a Companhia realizou os seguintes investimentos:

- Investimento no valor de USD 1.000.000,00 (um milhão de Dólares Norte-americanos) no *Brickell Bay Mortgage Opportunity Fund* (BBMOF), em novembro de 2021. A *Limited Partnership* BBMOF é sediada em Delaware e tem como objetivo o

investimento em empréstimos com garantia imobiliária (*mortgages*), com razão de garantia em cada *mortgage* superior a 180% (cento e oitenta por cento) em relação ao valor de mercado de cada propriedade dada como garantia dos empréstimos. A carteira de investimentos é pulverizada, buscando manter o ticket médio por volta de USD 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil Dólares Norte-americanos). O objetivo principal do investimento é obter receita mensal estável de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor investido, ou 9,00% (nove por cento) ao ano. Eventuais ganhos de capital através da securitização de recebíveis podem ocorrer, não sendo esse o principal objetivo do investimento. A BBMOF investe em empréstimos no estado da Flórida, com planos de expansão atualmente para os estados da Geórgia e do Colorado.

- Investimento no valor de USD 1.006.074,01 (um milhão, seis mil e setenta e quatro Dólares Norte-americanos e um centavo) em participação societária e crédito no portfólio da Americana Portfólio IX LP, que inclui 11 prédios comerciais nos estados de Illinois e Wisconsin, em dezembro de 2021. Após uma série de reuniões com potenciais co-investidores de propriedades comerciais entre os meses de junho e novembro de 2021, com viagens para mais de 12 cidades, a Companhia, representada pela Urca Management, decidiu avançar na análise desse investimento. Conforme a política de investimento da Companhia, foi feita a análise de risco financeiro e jurídica da sociedade e dos empreendimentos, com visitas presenciais a todos os prédios, reuniões com os gestores prediais e equipe comercial de locação de cada empreendimento e região. Após a diligência financeira, presencial, jurídica e societária, o investimento foi executado no mês de dezembro de 2021, tendo recebido receita já no primeiro trimestre de 2022. O objetivo desse investimento é aliar a receita recorrente com potencial de ganho de capital e aumento da receita recorrente futura que nossos gestores acreditam ser alcançável. Desde a execução do investimento até a data de submissão do Formulário de Referência foram locados adicionais 60.000 pés quadrados em relação à projeção inicial e a avaliação dos imóveis foi entre 2% (dois por cento) e 10% (dez por cento) maior do que o esperado na avaliação oficial dos bancos financiadores, segundo informações do General Partner da sociedade. O investimento tem objetivo de longo prazo, como todos os investimentos da Companhia, com possibilidade de liquidez em cenários de extremo estresse, caso necessário, no regime de melhores esforços. A Companhia pode a qualquer tempo vender sua participação na sociedade caso haja contrapartes interessadas.

- Investimento no valor de USD 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil Dólares Norte-americanos) na nota de crédito com lastro em ativo imobiliário multifamiliar em construção, de emissão da Yellowfi Credit I LLC. O investimento foi direcionado ao financiamento do desenvolvimento do Nathi Reserve, um prédio multifamiliar com 109 unidades para locação, com VGV (valor geral de vendas) de USD 19.000.000. . O empreendimento está localizado na cidade de Palm Bay, em Orlando, Flórida, Estados Unidos da América. O projeto está sendo desenvolvido pela D32, uma desenvolvedora que possui mais de USD 1 bilhão em VGV em desenvolvimento e que possuía mais de 800 (oitocentas) unidades habitacionais a serem entregues no primeiro semestre de 2022. O investimento tem um prazo inicial de 12 meses com possibilidade de renovação

por mais 12 meses. O investimento tem como objetivo a obtenção de renda para a Companhia, com baixo risco, já que o colateral da operação supera em 3x o valor total da nota de crédito. A Companhia espera que este investimento renda uma taxa nominal na faixa de 11% a 11,5% ao ano, com o objetivo de obter um retorno estável, sem direito a ganho de capital adicional. O investimento rende juros mensais e o financiamento é garantido por um segundo mortgage sobre o desenvolvimento, com o aval dos sócios da desenvolvedora D32.

- Compromisso de Investimento no valor de USD 200.000,00 (duzentos mil Dólares Norte-americanos) no *Peninsula Alternative Real Estate Feeder II LLP* (que, por sua vez, investirá no *Peninsula Alternative Real Estate Holdings II LLC)*, que é um veículo de investimento estruturado pelo *Peninsula Investments*, como *general partner*. O veículo de investimento foi estruturado com o objetivo de comprar e desenvolver propriedades nos setores de moradia estudantil, terceira idade (*senior living)* e residencial. A Companhia foi informada de que existem 55 (cinquenta e cinco) potenciais projetos de desenvolvimento em análise para o veículo de investimento, incluindo 6 (seis) projetos de desenvolvimento nos quais o investimentos já foram iniciados. A Companhia também foi informada de que é esperado que o veículo de investimento realize um investimento total de USD 83 milhões em participação societária em desenvolvimento imobiliário. O veículo de investimento visa um retorno anual (em USD) de todo o seu portfólio imobiliário de 21% (vinte e um porcento). Na data deste Formulário de Referência, a Companhia investiu USD 50.782,00 (cinquenta mil, setecentos e oitenta e dois Dólares Norte-americanos) do total dos USD 200.000,00 (duzentos mil Dólares Norte-americanos) do compromisso de investimento realizado, e a Companhia precisará realizar investimentos adicionais através dos anos de 2022 e 2023, ao passo que o *general partner* realizar as chamadas de capital.

A Companhia celebrou um contrato de gestão de ativos com a *Urca Management*, o *Management Agreement*, em 04 de fevereiro de 2022. O objeto do *Management Agreement* é a prestação de serviços relacionados à gestão, operação, direção e supervisão das operações e administração da Companhia e seus ativos.

Os sócios da *Urca Management* são também sócios de outras sociedades do Grupo URUS e possuem vasta experiência em aquisição e gestão de ativos imobiliários. Uma das empresas do grupo, a Urca Gestão de Recursos, é gestora do fundo imobiliário listado na B3 sob o código URPR11, Urca Prime Renda, fundo imobiliário reconhecido em diversos rankings especializados como um dos três melhores fundos imobiliários do Brasil, tais como Infomoney (https://www.infomoney.com.br/onde-investir/fiis-que-pagam-acima-de-1-ao-mes-quatro-fundos-com-folego-para-manter-percentual-ao-longo-de-2022/), Seu Dinheiro (https://www.seudinheiro.com/2022/bolsa-dolar/fundos-de-papel-dominam-o-ranking-dos-melhores-fundos-imobiliarios-de-2021/), Exame (https://exame.com/invest/onde-investir/fundos-imobiliarios-mais-rentaveis-2021/) e Toro Investimentos (https://blog.toroinvestimentos.com.br/bolsa/fundos-imobiliarios-fiis-mais-rentaveis).

Nos Estados Unidos, os profissionais do Grupo URUS possuem atuação desde 2016, fazendo gestão e aquisição de ativos imobiliários e prestando consultoria para clientes do Grupo. Nesse período, originou, estruturou e coordenou transações imobiliárias em valores superiores a USD 50 milhões em investimentos realizados por clientes nos segmentos comerciais *multitenant*, *single tenant*, prédios corporativos, *strip malls* e outros.

Parceiros e Clientes

Em razão do estágio das operações da Companhia, a Companhia atualmente conta com uma rede de parceiros em seus negócios, que incluem fundos de investimentos locais, corretores de imóveis, *mortgage brokers,* incorporadoras e comercializadores, além de prestadores de serviços que viabilizam a operação da Companhia. A Companhia poderá estabelecer e/ou desenvolver relações existentes para fortalecer e/ou criar parcerias comerciais mais sólidas na medida do desenvolvimento das suas atividades.

Em razão da natureza das atividades da Companhia, a Companhia não conta com clientes.

Principais Indicadores Consolidados

R$	2021	2022 Q3	Variação
Receita Financeira	41.854	1.177.965	2714,46%
Despesas Financeiras	-3.224	-6.402	98,57%
Resultado Financeiro Líquido	38.610	1.171.563	2934,35%
Despesas Operacionais Totais	-976.457	-1.671.743	71,20%
Prejuízo/Lucro do Período	-937.847	-500.180	N/A
Resultado básico e diluído por ação	-4,75	-1,23	N/A
Outros Resultados Abrangentes - Variação Cambial	1.160.770	-313.811	-127,03%
Resultado Abrangente Total	222.923	-813.991	-465,14%
Ativo Total	14.475.341	16.519.714	14,12%
Passivo Total	111.616	126.136	13,01%
Patrimonio Liquido	14.363.726	16.393.578	14,13%
Caixa e Equivalentes de Caixa	3.175.694	3.114.338	-1,93%

A Companhia possui participação minoritária em sociedades e, por definição e regras contábeis, terá a receita proveniente dessas participações, seja ela recebida como dividendos ou juros, contabilizada como receita financeira.

Nos primeiros nove meses de 2022, a Companhia obteve receita proveniente de seus investimentos, sua atividade fim, de R$ 1.177.965,00 (um milhão cento e setenta e sete mil e novecentos e sessenta e cinco reais), um crescimento de 2714,46% (dois mil setecentos e quatorze porcento e quarenta e seis centésimos) em relação ao fechamento de 2021.

A Companhia possui uma estrutura de custos baseada na terceirização dos principais serviços. Os custos operacionais de R$ 1.671.743,00 (um milhão, seiscentos e setenta e um mil setecentos e quarenta e três reais) são referentes a serviços jurídicos,

contabilidade, auditoria, viagens e consultoria. Foram gastos em consultoria, com partes não relacionadas R$ 20.438,00 (vinte mil e quatrocentos e trinta e oito reais), com serviços de revisão de material de apresentação e marketing. A Companhia está em processo de abertura de capital e oferta pública simultânea nas bolsas de Bermuda (BSX – Bermuda Stock Exchange) e do Brasil (B3 – Brasil, Bolsa, Balcão). Os custos associados com os processos de listagem são não recorrentes e não deverão impactar os resultados operacionais da Companhia no longo prazo. Apesar de haver economia devido a contratos já vigentes de prestação de serviços recorrentes legais e de administração, R$ 421.506,00 (quatrocentos e vinte e um mil, quinhentos e seis reais) do montante de despesas são vinculados exclusivamente ao processo de oferta pública. A *Urca Management*, empresa contratada para fazer a gestão dos ativos, financeira e operacional da Companhia até o momento renunciou ao recebimento de seus honorários, e será o único custo diretamente relacionado ao volume de investimentos realizados pela Companhia.

A Companhia teve prejuízo nos primeiros nove meses de R$ 500.180 (quinhentos mil cento e oitenta reais). O resultado é altamente impactado devido ao custo não recorrente de serviços jurídicos e demais participantes dos processos de listagem e oferta pública da Companhia. A Companhia não possui uma estrutura de custos administrativos e operacionais diretamente correlacionadas com sua capacidade de investimento, logo, há um ganho de escala relevante conforme a Companhia aumento seu volume de capital investido.

A Companhia terminou o período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2022 com R$ 3.114.338 (três milhões, cento e quatorze mil, trezentos e trinta e oito reais) em caixa, em posição confortável para custear suas operações e efetuar novos investimentos nos próximos trimestres.

Ainda, cumpre mencionar que a Companhia não se qualifica como uma entidade de investimento, conforme definido nas Normas Internacionais de Informação Financeira ou *International Financial Reporting Standards* (IFRS 10).

Eventos Recentes

A Companhia informa abaixo, sem prejuízo de outros eventos informados nos demais itens do Formulário de Referência, incorporado por referência a este Prospecto, alguns eventos recentes envolvendo-a.

No início do segundo trimestre de 2022 foram eleitos dois conselheiros, sendo um independente indicado pelo Conselho de Administração da Companhia e eleito em voto afirmativo e unânime pelos acionistas Classe A da Companhia. Os conselheiros eleitos, David Smith e Gary John Carr (conselheiro independente), são residentes em Bermudas, sede da Companhia, e possuem extensa experiência em administração de empresas e conhecimento do mercado local de Bermudas.

A Companhia utilizou reserva de caixa para efetuar a distribuição de dividendos no segundo trimestre de 2022 aos acionistas Classe A, ocasião na qual foram distribuídos em dividendos USD 0,20 por ação Classe A.

Capital Social da Companhia

Na data deste Prospecto, o capital social da Companhia é de R$ 17.342.055 (dezessete milhões trezentos e quarenta e dois mil e cinquenta e cinco reais), totalmente subscrito e integralizado, representado por 331.803 (trezentos e trinta e uma oitocentos e três) Ações Classe A e por 01 (uma) Ação Classe B detida pelo Acionista Controlador, todas nominativas e escriturais. Abaixo estão as principais características de ambas as classes. Informações adicionais sobre as classes de ações da Companhia poderão ser obtidas no Formulário de Referência.

Ações Classe A

- **Direito a dividendo**: Sim, conforme declarado pelo Conselho de Administração da Companhia de tempos em tempos;

- **Direito a voto**: Restrito;

- **Conversibilidade**: Não aplicável;

- **Direitos e restrições**: O Estatuto Social da Companhia prevê no Artigo 4.2 os direitos e restrições específicos aplicáveis às ações da Classe A emitidas pela Companhia, notadamente:

a) não terão o direito de participar e votar em nenhuma assembleia geral da Companhia, exceto se requerido pelo Estatuto Social ou pela lei aplicável (Companies Act 1981 de Bermudas). Enquanto não houver Ações Classe B emitidas, as ações Classe A terão o direito de participar e votar em qualquer assembleia geral da Companhia e cada ação Classe A terá direito a um voto em tais assembleias;

b) terão direito exclusivo, votando como uma classe, de eleger o Conselheiro Independente, em conformidade com o Artigo 35 do Estatuto Social (bye-laws);

c) terão direito a um voto por ação e direito de votar junto com os acionistas titulares de ações Classe B como uma única classe em qualquer assembleia geral convocada para deliberar sobre as seguintes matérias: (i) aprovar a entrada, emenda, rescisão ou renúncia de qualquer direito com relação a qualquer contrato ou acordo com um acionista controlador da Companhia, diretamente ou por meio de uma afiliada de um acionista controlador (exceto para qualquer acordo existente antes da oferta inicial de ações e qualquer acordo de opção de compra de ações, contratos de trabalho ou acordos de não-concorrência com administradores da Companhia que tenham sido aprovados pelo Comitê de Auditoria e Compliance ou pelo Conselho de Administração); (ii) aprovar a remuneração da administração conforme o Artigo 41 do Estatuto Social; (iii) aprovar a aquisição da Companhia por outra Pessoa (conforme definido no Estatuto Social) por meio de uma fusão ou incorporação, exceto por uma fusão ou incorporação em relação a qual, de acordo com a Lei das Bermudas, não é necessário o voto dos acionistas da Companhia; ou *(iv)* aprovar as emissões de ações, que forem necessárias os votos dos

acionistas Classe A e Classe B votando como uma classe única, conforme o Artigo 2.1. do Estatuto Social (*bye-laws*);

d) terão direito a um voto por ação em todos os seguintes assuntos, que não poderão ser consumados pela Companhia sem o voto afirmativo representando a maioria dos votos dos acionistas das ações Classe A, votando como uma única classe nas assembleias gerais: (1) rescisão, alteração ou emenda dos artigos 2.1, 4.2, 11.7, 15, 35, 39, 40, 41, 74 ou 76 do Estatuto Social da Companhia ou (2) a criação de qualquer nova disposição no Estatuto Social que afetar ou alterar os direitos dos acionistas de ações Classe A;

e) terão direito aos dividendos que o Conselho de Administração venha a declarar de tempos em tempos;

f) em caso de liquidação ou dissolução da Companhia, seja voluntária ou involuntária, ou com o propósito de uma reorganização ou outro motivo ou perante qualquer distribuição de capital, terão direito aos bens excedentes da Companhia pari passu com os acionistas de ações Classe B; e

g) em geral, terão o direito de desfrutar de todos os direitos inerentes às ações Classe A, conforme concedidos a elas pelo Estatuto Social (incluindo, sem limitação, ter os direitos e obrigações estabelecidos nos Artigos 11.7 e 76 do Estatuto Social da Companhia).

<u>Ações Classe B</u>

- **Direito a dividendo**: Não;

- **Direito a voto**: Irrestrito;

- **Conversibilidade**: Sim, em ações Classe A, mediante notificação escrita depositada junto ao secretário da Companhia. Em tal hipótese, as ações Classe B serão convertidas em ações Classe A, com base em uma proporção de conversão de uma ação Classe B para uma ação Classe A e tal ação convertida terá, após a conversão, os mesmos direitos que as ações Classe A já existentes;

- **Direitos e restrições**: O Estatuto Social da Companhia prevê no Artigo 4.3 os direitos e restrições específicos aplicáveis às ações da Classe B emitidas pela Companhia, notadamente:

a) terão direito a um voto por ação e deverão votar junto com os acionistas das ações Classe A como uma única classe em qualquer assembleia geral convocada para deliberar sobre os temas dispostos nos parágrafos (i), (ii), e (iii) da Cláusula 4.2 (c) do Estatuto Social da Companhia e terão o direito de um voto por ação em todas as outras matérias submetidas ao voto dos acionistas de Ações Classe B;

b) em caso de liquidação ou dissolução da Companhia, seja voluntária ou involuntária ou com o propósito de uma reorganização ou outro motivo ou perante qualquer distribuição de capital, terão direito aos bens excedentes da Companhia *pari passu* com os acionistas de ações Classe A;

c) em geral, terão o direito de desfrutar todos os direitos inerentes às Ações Classe B, conforme outorgadas a elas pelo Estatuto Social (incluindo, sem limitação, ter os direitos e obrigações estabelecidas nos artigos 11.7 e 76 do Estatuto Social da Companhia); e

d) terão o direito de converter, mediante notificação escrita depositada junto ao Secretário da Companhia, qualquer ação Classe B em ação Classe A, com base em uma proporção de conversão de uma ação Classe B para uma ação Classe A, e tal ação convertida terá, após a conversão, os mesmos direitos que as ações Classe A já existentes.

Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia

Poderemos não ser capazes de executar com sucesso nossa estratégia de investimento em razão das dificuldades em identificar e garantir oportunidades e firmar investimentos, o que poderia afetar adversamente nossa capacidade de aumentar nossa carteira e nossas perspectivas para criação de valor em longo prazo.

A Companhia pode ter dificuldades em identificar, avaliar e concluir novos investimentos, ou investir em ativos imobiliários que não tenham o sucesso e/ou retorno esperados. Além disso, poderão ocorrer problemas na estruturação e execução dos investimentos da Companhia.

Caso a Companhia seja incapaz de implementar a estratégia de investimento, os resultados e o valor da carteira podem ser adversamente afetados, gerando baixos retornos ou perdas e, assim, prejudicando a capacidade da Companhia de gerar valor no longo prazo para os acionistas e os titulares de BDRs.

Esses riscos poderão ser causados por diversos fatores, incluindo:

- investimentos que não contribuam para as estratégias de crescimento e/ou de geração de receita da Companhia;

- pagamento maior do que o valor justo por ativos imobiliários investidos, ou, ainda, caso o valor justo desses ativos imobiliários se deteriore com o tempo, essa deterioração pode ocorrer nos *mortgages* e outros financiamentos por conta de aumento nos níveis de inadimplência, perda da qualidade de crédito dos devedores, deterioração da região onde determinados ativos imobiliários adquiridos se encontram, eventual incidência de tributos, além dos atuais, sobre imóveis na localidades do investimento, de sede da Companhia e/ou outros locais cuja(s) jurisdição(ões) a ela se aplique(m), o advento de leis que restrinjam as possibilidades de utilização comercial de determinado imóvel investido, aumento

da vacância nos empreendimentos financiados, inadimplência decorrente de crises econômicas ou de redução dos estímulos monetários (*quantitative easing*), aumento das taxas de juros oficiais praticadas pelo banco central do país onde se localizam os investimentos, dentre outros;

- ativos imobiliários investidos que não tenham tanto sucesso quanto os ativos imobiliários em que o Grupo URUS investe hoje;

- o processo de auditoria (*due diligence*) a ser conduzido antes de concluir as aquisições poderá não identificar e não proteger de todos os passivos, incluindo passivos contingentes dos ativos imobiliários e sociedades investidas, tais como contingências civis, fiscais, ambientais, trabalhistas, previdenciárias e decorrentes de passivos resultantes de má conduta adotada pelos antigos proprietários no passado que não tenham sido identificadas na auditoria;

- as demonstrações financeiras dos ativos imobiliários e sociedades investidas poderão não ter sido adequadamente preparadas em conformidade com as práticas contábeis vigentes, ou mesmo podendo haver deficiências significativas de controles internos da Companhia, o que poderá resultar em custos e passivos adicionais, ou podem ser informadas de forma incorreta, incompleta, incoerente ou inadequada por terceiros, tais como os vendedores dos ativos imobiliários, auditores, administradores e gestores de veículos de investimento que venham a ser objeto de investimento pela Companhia;

- poderão existir ou surgir contingências fiscais, ambientais, trabalhistas e criminais com relação aos ativos imobiliários e sociedades investidas, pelos quais a Companhia pode ser subsidiária ou solidariamente responsável;

- a Companhia poderá enfrentar resultados financeiros e operacionais desfavoráveis no curto ou médio prazo, podendo derivar, dentre outros fatores, da fase inicial de investimentos em imóveis que requeiram o aporte de recursos para reformas e regularizações;

- a Companhia poderá não ter recursos financeiros suficientes para a realização dos investimentos nos ativos imobiliários que permitam executar o seu plano de negócios;

- a Companhia pode não ser capaz de obter financiamento ou financiamento em condições favoráveis, ou não concluir os investimentos nas condições conforme previstas ou que atendam às expectativas de retorno;

- o processo de identificação, avaliação e negociação de novos investimentos poderá demandar tempo e esforços significativos do Conselho de Administração da Companhia e da gestora;

- a Companhia pode adquirir participações minoritárias ou não majoritárias em ativos imobiliários e, consequentemente, ter sócios nesses investimentos que detenham uma participação majoritária ou maior do que a da Companhia, o que poderá resultar em conflitos ou divergências, incluindo conflitos de ordem econômica, estratégica, financeira ou operacional, que poderá levar a controvérsias ou outras ineficiências;

- a Companhia investirá em ativos imobiliários nos Estados Unidos da América de forma indireta, por meio de outras sociedades locais, através da concessão de financiamento (dívida) e/ou de aquisição de outros valores mobiliários, podendo não ter direito a voto nas deliberações do ativo investido ou direitos contratuais que lhe assegurem controle ou influência significativa sobre as operações da Companhia;

- a Companhia pode levar mais tempo do que o planejado originalmente para investir todos os recursos levantados na oferta pública inicial de BDRs no Brasil e ações nas Bermudas ("Oferta");

- a Companhia pode não ser capaz de vender os ativos imobiliários por falta de liquidez de mercado, ou poderá conseguir realizar essa venda em um momento que não seja favorável, gerando um retorno financeiro negativo no momento de tal alienação ou liquidação, podendo ainda incorrer, mesmo após a venda, em obrigações legais ou contratuais associadas aos ativos imobiliários investidos alienados, inclusive em decorrência de eventuais passivos ambientais;

- Eventos recentes como a pandemia da Covid 19, conflitos (inclusive o atual conflito entre Rússia e Ucrânia), guerras, aumentos das taxas de juros, redução de estímulos monetários, redução de concessão de crédito imobiliário ou alterações nos termos e condições de concessão de créditos imobiliários poderão afetar severamente as atividades da Companhia, podendo acarretar com que os investidores percam parte substancial ou mesmo a totalidade do capital investido;

- A Companhia está ainda em fase de ampliação de sua estrutura física e operacional e atualmente não possui profissionais residindo em tempo integral nos Estados Unidos da América. Embora esteja em fase de implantação dessa estrutura, atualmente a Companhia depende integralmente de terceiros contratados para executar e implementar as suas atividades em tal país. A ausência de uma equipe residindo e atuando em tempo integral nos Estados Unidos da América no âmbito da implementação das atividades da Companhia

pode acarretar dificuldades operacionais, podendo resultar em perdas para a Companhia.

- Na implementação da sua estratégia de expansão após a Oferta, a Companhia poderá realizar um alto volume de transações simultaneamente e, consequentemente, ter menor capacidade de implementar rígidas práticas de controles internos neste período.

Como resultado desses riscos, a Companhia pode vir a utilizar os recursos captados na Oferta em um ritmo menor ou maior do que aquele utilizado pelo Grupo URUS ou pelos fundos nos quais o grupo tem historicamente conseguido investir, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Companhia de criar valor para nossos acionistas e titulares de BDRs.

O mapeamento impreciso ou incorreto dos riscos acima poderá afetar a capacidade da Companhia de ter sucesso na estratégia de investimentos.

Podemos investir nosso capital diretamente em ativos imobiliários ou por via indireta, na condição de sócios ou investidores de fundos de investimento (equity), ou mesmo via dívida mezanino ou dívida sênior, estruturas híbridas, ou em veículos de investimentos geridos por terceiros que sejam ou não co-investidores, o que poderá nos expor a riscos específicos em relação aos investimentos efetuados. As estratégias de mortgage, investimentos em veículos geridos por terceiros e estruturas híbridas concentrarão mais de 90% da estratégia de investimento inicial.

Os retornos dos ativos investidos pela Companhia podem vir a não se concretizar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo investido, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, a Companhia poderá experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

Caso determinado emissor de título de dívida, sociedade ou fundo investido tenha sua falência, insolvência civil ou procedimento judicial ou administrativo equivalente decretado, ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos derivados dos ativos investidos poderá ser atribuída à Companhia ou aos seus acionistas, impactando o valor dos BDRs, o que poderá resultar em perdas significativas para a Companhia e seus investidores, inclusive a perda da totalidade do capital investido.

Os investimentos nos ativos imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor, tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos ativos imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor.

Não há qualquer garantia de que a Companhia conseguirá exercer todos os seus direitos como sócia ou investidora dos ativos imobiliários, ou como adquirente ou alienante de títulos e valores mobiliários, propriedade de imóveis, participação societária ou outros

valores mobiliários, nem de que, caso a Companhia consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente o portfólio e o valor de mercado da Companhia.

***A Companhia não tem um longo histórico operacional de investimento e o histórico das informações financeiras contidas no Formulário de Referência pode não ser representativo dos seus resultados como companhia aberta de investimento imobiliário*.**

A Companhia foi constituída no ano de 2021. Até a Oferta, a Companhia realizou investimentos de menor valor e escala (quais sejam, os investimentos na Brickell Bay Mortgage Opportunity Fund, na Americana Portfolio IX LP, na Yellowfi Credit I LLC e um compromisso de investimento no Peninsula Alternative Real Estate Feeder II LP), pois tem como objetivo implementar a sua estratégia de investimentos após a conclusão da Oferta.

Portanto, a Companhia ainda não apresenta um amplo histórico operacional como companhia de investimento imobiliário. As demonstrações financeiras auditadas anexas ao Formulário de Referência refletem as informações financeiras da realidade da Companhia no exercício social de 2021, quando iniciou as suas atividades, e no primeiro semestre de 2022.

Em razão do histórico limitado, a Companhia está sujeita a todos os riscos e incertezas inerentes a qualquer negócio em desenvolvimento, incluindo o risco de não atingir os objetivos de investimento e o risco de perdas para potenciais investidores. Além disso, ao se tornar uma companhia aberta em Bermuda e no Brasil, a Companhia terá custos e encargos administrativos e regulatórios que não estão refletidos nas demonstrações financeiras auditadas para fins do Formulário de Referência, incluindo os custos associados à implementação de procedimentos e processos regulatórios e administrativos adicionais para fins de cumprimento das normas e exigências aplicáveis a companhias abertas.

Como a Companhia não tem empregados, esses serviços serão prestados pela *Urca Management* e por terceiros contratados para essa finalidade. A Companhia arcará com os custos desses serviços. Os custos de implementação e de cumprimento desses procedimentos e processos podem ser substanciais. Por essas e outras razões, as receitas, despesas e lucratividade refletidas nas demonstrações financeiras referidas no Formulário de Referência não devem ser consideradas representativas de resultados futuros da Companhia.

O crescimento de nossa receita e patrimônio líquido poderá ser substancialmente menor, no curto e médio prazo, do que quando todos os recursos auferidos com a Oferta forem investidos.

Após a conclusão da Oferta, os custos ainda não incorridos serão pagos com os recursos levantados e espera-se que o remanescente dos novos recursos captados na Oferta pela Companhia sejam caixa e equivalentes a caixa. Parte do valor remanescente poderá ser

retido inicialmente para fazer frente ao fluxo de caixa das despesas operacionais recorrentes da Companhia por um período que a sua administração considerar razoável.

Com base no atual plano de negócios e na esteira de projetos de investimento potenciais existente, acredita-se que a Companhia poderá levar um considerável período de tempo após a conclusão da Oferta para alocar total ou parcialmente os recursos líquidos captados.

O período de tempo necessário à realização dos investimentos dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento adequadas e que sejam consistentes com os objetivos de investimento da Companhia, estando tais oportunidades sujeitas às condições de mercado.

Além disso, o processo de realização de determinados investimentos pode se estender por vários meses em razão da necessidade de se realizar uma auditoria jurídica e financeira aprofundada, do tempo necessário à realização de uma avaliação do justo valor de mercado do ativo imobiliário pretendido, da atuação de eventuais concorrentes de mercado que eventualmente venham a competir com a Companhia na aquisição do ativo, da demora no processo de negociação com a contraparte do ativo imobiliário, bem como diversos outros fatores que podem levar a uma demora entre a captação dos recursos e a efetiva realização dos investimentos pretendidos.

Não há garantias quanto a qualquer horizonte de tempo específico de investimentos.

Antes que os recursos captados na Oferta sejam investidos em ativos imobiliários no curso normal dos negócios, esses recursos poderão ser investidos em investimentos financeiros denominados em dólares norte-americanos, tais como títulos de dívida pública e/ou investimentos financeiros de renda fixa.

Estes investimentos renderão margens de rendimentos substancialmente inferiores do que os investimentos imobiliários pretendidos pela Companhia no âmbito da sua estratégia de investimento, podendo prejudicar os resultados da Companhia.

Poderemos realizar investimentos em ativos imobiliários a partir da aquisição de instrumentos de dívida.

A Companhia poderá realizar investimentos por meio de instrumentos de crédito e débito relacionados ou garantidos por ativos imobiliários. Tais financiamentos concedidos pela Companhia poderão ser garantidos por garantias reais ou fidejussórias, ou poderão ser dívidas que não contem com qualquer garantia (quirografária) e poderão ser estruturalmente ou contratualmente subordinadas a montantes substanciais de dívidas sêniores detidos por outros investidores.

Além disso, tais investimentos podem não estar protegidos por *covenants* financeiros ou limitações de endividamento adicional e não haver exigência de rating financeiro mínimo.

Outros fatores podem afetar adversamente o preço de mercado e a taxa de retorno de tais investimentos, incluindo aumento ou redução da demanda de investidores,

alterações nas condições financeiras dos devedores, alterações na política fiscal governamental e condições econômicas nacionais ou internacionais.

É possível que muitos desses instrumentos de dívida não contem com relatório de avaliação de risco (*rating*) emitido por agência de classificação de risco. Caso contem com relatório emitido por agência de classificação de risco, os instrumentos de dívida podem ter características especulativas, acarretando alta volatilidade do seu valor de mercado. Os devedores de tais instrumentos podem enfrentar significantes incertezas e exposição a condições adversas que podem diminuir a capacidade de pagamento tempestivo de juros e principal.

Adicionalmente, o mercado secundário em que referidos instrumentos de dívida são negociados pode ser menos líquido do que o mercado para valores mobiliários com classificação "*investment-grade*", o que significa que tais instrumentos de dívida estão expostos a um risco de liquidez maior do que os investimentos em valores mobiliários com classificação "*investment-grade*".

Tais instrumentos de dívida são considerados como predominantemente especulativos em relação à capacidade de pagamento dos juros e principal pelo emissor, de acordo com seus termos e obrigações, e envolvem um maior risco de exposição a condições adversas.

Uma recessão econômica poderia prejudicar severamente o mercado para a maioria desses instrumentos de dívida e gerar um efeito material adverso no valor de tais instrumentos. Uma recessão econômica provavelmente afetará adversamente a capacidade do emissor em pagar os juros e principal da dívida, aumentando a incidência de inadimplemento de tais instrumentos. A análise de crédito do emissor de valores mobiliários de categoria "*investment-grade*" baixa ou instrumentos de dívida não notados pode ser mais complexa do que as de emissores de títulos de dívidas de maior qualidade.

SUMÁRIO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de investir nos BDRs. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas nas seções "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta, às Ações e aos BDRs" nas páginas 19 e 75, respectivamente, deste Prospecto, e na seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e combinadas referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 e ao formulário de informações trimestrais – ITR relativo ao período findo em 30 de setembro de 2022 e respectivas notas explicativas, anexas a este Prospecto, para melhor compreensão das atividades da Companhia e da Oferta, antes de tomar a decisão de investir nos BDRs.

Ações ou Ações Classe A	Cada ação ordinária Classe A de emissão da Companhia, com valor nominal de US$0.00001.
Ações Classe B	Cada ação ordinária Classe B de emissão da Companhia, com valor nominal de US$0.001.
BDRs da Oferta de Varejo	Montante de, no mínimo, 5% e, no máximo, 80% da totalidade dos BDRs (considerando os BDRs Adicionais) destinado prioritariamente à colocação pública junto a Investidores de Varejo que realizarem Pedido de Reserva.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição Primária de Certificados de Depósito de Valores Mobiliários (BDRs) Representativos de Ações Classe A de Emissão da Urca Real Estate Holdings Company Ltd., a ser divulgado pela Companhia e pelas Instituições Participantes da Oferta, após a distribuição total ou parcial dos BDRs, limitado a 6 (seis meses) na forma dos artigos 18 e 29 da Instrução CVM 400, informando acerca do resultado final da Oferta, nos endereços indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta" na página 71 deste Prospecto.
Anúncio de Início	Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária de Certificados de Depósito de Valores Mobiliários (BDRs) Representativos de Ações Classe A de Emissão da Urca Real Estate Holdings Company Ltd., a ser divulgado pela Companhia e pelas Instituições Participantes da Oferta na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400, informando acerca do início do Prazo de Distribuição dos BDRs, nos endereços indicados na seção "Informações Sobre a Oferta –

Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta" na página 71 deste Prospecto.

Anúncio de Retificação

Anúncio comunicando a eventual suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta, a ser divulgado pela Companhia e pelas Instituições Participantes da Oferta na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, nos endereços indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta" na página 71 deste Prospecto.

Aprovações Societárias

A realização da Oferta Global e a autorização para a prática de todos os atos necessários à consecução da Oferta Global foram aprovados em deliberações do Conselho de Administração da Companhia (*Directors' Unanimous Written Resolutions Urca Real Estate Holdings Company, Ltd.*), realizada em 9 de maio de 2022.

O Preço por BDR (conforme definido abaixo) e a emissão das Ações Classe A representadas pelos BDRs e, se houver, das Ações da Oferta em Bermudas serão aprovados em Conselho de Administração da Companhia (*Unanimous Written Resolutions in Lieu of the Meeting of the Board of Directors of Urca Real Estate Holdings Company, Ltd.*) a ser realizada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding.*

Aviso ao Mercado

Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição Primária de Certificados de Depósito de Valores Mobiliários (BDRs) Representativos de Ações Classe A de Emissão da Urca Real Estate Holdings Company Ltd., divulgado em 24 de outubro de 2022 pela Companhia e pelas Instituições Participantes da Oferta, na forma do artigo 53 da Instrução CVM 400, informando acerca de determinados termos e condições da Oferta, incluindo os relacionados ao recebimento de Pedidos de Reserva, nos endereços indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta" na página 71 deste Prospecto.

BDRs Adicionais

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data de divulgação do Anúncio de Início, a quantidade de BDRs inicialmente ofertados, poderá, a critério da Companhia, em comum acordo com o Coordenador Líder, ser acrescida em até 20% do total de BDRs inicialmente ofertados, ou seja, em até 1.600.000 (um milhão e seiscentos mil) BDRs, nas mesmas condições e ao mesmo preço dos BDRs inicialmente ofertados.

BDRs em Circulação (*Free Float*) após a Oferta	Antes da realização da Oferta, nenhuma das Ações Classe A de emissão da Companhia está em circulação no mercado. Após a realização da Oferta, estima-se que um montante de 8.000.000 (oito milhões) de Ações Classe A, representativas da maioria das Ações Classe A e de, aproximadamente, 96,2% do seu capital social total, estarão em circulação no mercado, como Ações ou na forma de BDRs. Considerando a colocação dos BDRs Adicionais, estima-se que um montante de até 9.600.000 (nove milhões e seiscentas mil) Ações Classe A, representativas da maioria das Ações Classe A e de, aproximadamente, 96,8% do seu capital social total, estarão em circulação no mercado, como Ações ou na forma de BDRs. Para mais informações, ver seção "Informações Sobre a Oferta – Composição do Capital Social da Companhia", na página 40 deste Prospecto.
Bolsa de Valores de Bermudas ou BSX	Bermuda Stock Exchange – BSX
Capital Social	Na data deste Prospecto, o capital social da Companhia é de R$ 17.342.055 (dezessete milhões trezentos e quarenta e dois mil e cinquenta e cinco reais), totalmente subscrito e integralizado, representado por 331.803 (trezentos e trinta e uma oitocentos e três) ações Classe A e 01 (uma) ação Classe B.
Contrato de Distribuição	Contrato de Coordenação, Distribuição e Garantia Firme de Liquidação de Certificados de Depósito de Ações Representativos de Ações Ordinárias Classe A de Emissão da Urca Real Estate Holdings Company Ltd., a ser celebrado entre a Companhia, o Coordenador Líder e, na qualidade de interveniente anuente, a B3.
Contrato de Distribuição da Oferta em Bermudas	*Placing and Settlement Agreement* (Contrato de distribuição da Oferta em Bermudas), celebrado entre a Companhia e o Coordenador da Oferta em Bermudas em 24 de outubro de 2022.
Coordenador da Oferta em Bermudas	**Clarien BSX Services Ltd.**
Coordenador Líder ou Guide	GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES.
Cronograma Tentativo da Oferta	Para informações acerca dos principais eventos a partir da divulgação do Aviso ao Mercado, veja a seção "Informações

	sobre a Oferta – Cronograma Tentativo da Oferta", na página 69 deste Prospecto.
Data de Liquidação	Data da liquidação física e financeira dos BDRs (considerando os BDRs Adicionais), que deverá ser realizada dentro do prazo de até 2 dias úteis contado da data de divulgação do Anúncio de Início
Destinação dos Recursos	A Companhia pretende utilizar os recursos líquidos obtidos por meio da Oferta Global da seguinte forma: (i) aproximadamente 40% dos recursos captados na oferta serão destinados à estratégia de compra de *Mortgages* ou de ativos lastreados em dívida imobiliária residencial; (ii) aproximadamente 30% dos recursos captados na oferta serão destinados à estratégia de compra de imóveis em geral para locação ou ativos que possuam lastro em contratos de aluguel de imóveis; (iii) aproximadamente 30% dos recursos captados na oferta serão destinados à estratégia de investimento em desenvolvimento imobiliário. Para informações adicionais, veja a seção "Destinação dos Recursos" na página 102 deste Prospecto.
Disponibilização de anúncios e avisos da Oferta	O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais Anúncios de Retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta, serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores da Companhia e das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3. Para informações adicionais, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta" na página 71 deste Prospecto.
Evento de Fixação de Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa	Fixação do Preço por BDR em valor inferior ao resultado da subtração entre o valor mínimo previsto na Faixa Indicativa e o valor correspondente a 20% do valor máximo previsto na Faixa Indicativa, nos termos do artigo 4º do Anexo II do Código ANBIMA e do Ofício Circular, hipótese em que o Investidor Não Institucional poderá desistir do Pedido de Reserva.
Faixa Indicativa	Faixa indicativa do Preço por BDR apresentada na capa deste Prospecto, a ser fixada após a apuração do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. Estima-se que o Preço por BDR estará situado entre R$52,00 e R$68,00, podendo, no

entanto, ser fixado acima ou abaixo dessa faixa, a qual é meramente indicativa.

Fatores de Risco

Os investidores devem ler as seções "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta, às Ações e aos BDRs", descritos nas páginas 19 e 75, respectivamente, deste Prospecto, e na seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto, a partir da página 107, para ciência dos riscos que devem ser considerados antes de decidir investir nos BDRs.

Garantia Firme de Liquidação

Consiste na obrigação individual e não solidária de integralização/liquidação, pelo Coordenador Líder, na Data de Liquidação, da totalidade dos BDRs (considerando os BDRs Adicionais) que não forem integralizadas/liquidadas pelos investidores que as subscreverem/adquirirem na Oferta.

Caso os BDRs (considerando os BDRs Adicionais) efetivamente subscritas/adquiridas por investidores não tenham sido totalmente integralizadas/liquidadas na Data de Liquidação, cada uma das Instituições Participantes e o Coordenador Líder, observado o disposto no Contrato de Distribuição, realizará, de forma individual e não solidária, a integralização/liquidação, na Data de Liquidação, na proporção e até os limites individuais previstos no Contrato de Distribuição, da totalidade do eventual saldo resultante da diferença entre (i) o número de BDRs objeto da Garantia Firme de Liquidação prestada por cada um do Coordenador Líder, multiplicado pelo Preço por BDR, nos termos do Contrato de Distribuição e (ii) o número de BDRs efetivamente integralizadas/liquidadas por investidores no mercado, multiplicado pelo Preço por BDR a ser definido conforme o Procedimento de *Bookbuilding*. A Garantia Firme de Liquidação, individual e não solidária, passará a ser vinculante a partir do momento em que, cumulativamente, for concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, assinado o Contrato de Distribuição, concedido o registro da Companhia como companhia aberta sob a categoria "A", deferidos os registros da Oferta pela CVM, divulgado o Anúncio de Início e disponibilizado o Prospecto Definitivo, sendo eficaz a partir do momento em que forem cumpridas as condições suspensivas previstas no Contrato de Distribuição.

Para fins do disposto no item 5 do Anexo VI, da Instrução CVM 400, em caso de exercício da Garantia Firme de Liquidação e posterior revenda dos BDRs junto ao público pelo Coordenador Líder, por si ou por suas afiliadas, nos termos do Contrato de Distribuição, durante o Prazo de Distribuição, o preço de revenda desses BDRs será o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia, limitado ao Preço por BDR.

Inadequação da Oferta

Não há inadequação específica da Oferta a certo grupo ou categoria de investidor. Como todo e qualquer investimento em valores mobiliários de renda variável, o investimento nos BDRs apresenta riscos e possibilidade de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Portanto, uma decisão de investimento nos BDRs requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao investidor uma análise detalhada dos negócios da Companhia, mercado de atuação e os riscos inerentes aos negócios da Companhia, que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. O investimento em BDRs não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao perfil de investimento, dos riscos inerentes aos negócios da Companhia e ao investimento nos BDRs.

Informações Adicionais

Mais informações sobre a Oferta poderão ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e telefones indicados na seção "Informações sobre a Oferta – Informações Adicionais" na página 72 deste Prospecto.

A Oferta está sujeita à prévia análise e aprovação da CVM, sendo que os registros da Oferta foram requeridos junto à CVM em 28 de julho de 2022.

Os investidores que desejarem obter acesso a este Prospecto, ao Formulário de Referência ou informações adicionais sobre a Oferta deverão acessar as páginas da rede mundial de computadores da Companhia das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3 indicadas na

	seção "Informações Sobre a Oferta – Informações Adicionais" na página 72 deste Prospecto.
Instituições Consorciadas	Determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta para efetuar esforços de colocação dos BDRs exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais.
Instituições Participantes da Oferta	Coordenador Líder e Instituições Consorciadas, considerados em conjunto.
Instrução CVM 332	Instrução da CVM n.º 332, de 4 de abril de 2000, conforme alterada.
Investidores de Varejo	Investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, e que não sejam considerados Investidores Qualificados e/ou Institucionais, nos termos da Resolução CVM 30 em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, nos termos da regulamentação vigente, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva ou durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, junto a uma única Instituição Consorciada, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo.
Investidores Estrangeiros	Os Investidores Estrangeiros contemplam, nos demais países, que não os Estados Unidos e o Brasil, os investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos ou não constituídos de acordo com as leis dos Estados Unidos (*non-U.S. persons*), nos termos do Regulamento S, editado pela SEC, no âmbito do *Securities Act*, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor, em ambos os casos, desde que tais Investidores Estrangeiros invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pela Resolução CMN 4.373, e pela Resolução CVM 13, ou pela Lei n.º 4.131.
Investidores Institucionais	Investidores Institucionais Locais e Investidores Estrangeiros, considerados em conjunto.
Investidores Institucionais Locais	Investidores pessoas físicas e jurídicas, e clubes de investimento registrados na B3 (que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM) e investidores que sejam considerados

	profissionais ou qualificados, nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, que sejam residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e que não sejam consideradas Investidores Não Institucionais, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, carteiras administradas discricionárias, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, inexistindo para estes, valores mínimos e máximos.
Investidores Não Institucionais	Investidores de Varejo e os Investidores Private, considerados em conjunto.
Investidores Private	Investidores pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimentos registrados na B3 que sejam considerados Investidores Qualificados e que não sejam considerados Investidores Institucionais, em qualquer caso, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil, que realizarem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, junto a uma única Instituição Consorciada, observados, para esses investidores, em qualquer hipótese, os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta Private.
Investidores Private	Investidores Private que aderirem à oferta de BDRs.
Investidores Qualificados	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
Negociação na B3	Os BDRs serão negociados no segmento tradicional de negociação de valores mobiliários da B3 a partir do dia útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, sob o código "URUS33". Tendo em vista que a Companhia é uma companhia estrangeira, não há um segmento especial de listagem para os BDRs na B3. As Ações serão listadas e admitidas à negociação no segmento mezanino ("*mezzanine*") da Bolsa de Valores de Bermudas, sob o código "BMG9161W1082", cuja aprovação (*approval-in-principle*) foi concedida pela Bolsa de Valores de Bermudas, em 31 de outubro de 2022 (ficando a efetiva listagem

condicionada à apresentação das aprovações societárias referentes ao aumento de capital e à precificação da Oferta Global e do *Final Offering Memorandum* em termos já aprovados pela Bolsa de Valores de Bermudas). A Companhia obteve dispensa do regime restrito de negociação do segmento mezanino da Bolsa de Valores de Bermudas, o que significa que os BDRs podem ser livremente negociados pelo público na Bolsa de Valores de Bermudas. Para informações adicionais sobre a negociação dos BDRs na B3, consulte uma instituição autorizada a operar na B3 ou o Coordenador Líder.

Oferta de Varejo O montante de, no mínimo, 5% e no máximo 80% dos BDRs ofertados no âmbito da Oferta (considerando os BDRs Adicionais), será destinado à colocação pública para Investidores de Varejo.

Oferta Institucional Após o atendimento aos Pedidos de Reserva, os BDRs remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação pública junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder e dos Coordenador da Oferta em Bermudas, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores mínimo ou máximo de investimento, uma vez que cada Investidor Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding*. O Coordenador da Oferta em Bermudas realizará esforços de colocação de Ações, exclusivamente em Bermudas, nos termos do Contrato de Distribuição da Oferta em Bermudas e da legislação aplicável.

Oferta Não Institucional Oferta de Varejo e Oferta Private, consideradas em conjunto. Compreende a distribuição pública de BDRs, no âmbito da Oferta, direcionada prioritariamente à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais que tenham realizado Pedido de Reserva dentro do respectivo Período de Reserva.

Oferta Private O montante de, no mínimo, 5% e no máximo 80% do total dos BDRs ofertados no âmbito da Oferta (considerando os BDRs Adicionais), será destinado à colocação pública para os Investidores Private.

Pedido de Reserva	Formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a subscrição/aquisição de BDRs no âmbito da Oferta Não Institucional, firmado por Investidores Não Institucionais e por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas com uma única Instituição Consorciada durante os respectivos Período de Reserva e durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso.
Período de Reserva	Período compreendido entre 28 de outubro de 2022, inclusive, e 06 de dezembro de 2022, inclusive, destinado à efetivação dos Pedidos de Reserva pelos Investidores Não Institucionais.
Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	Período compreendido entre 28 de outubro de 2022, inclusive, e 28 de novembro de 2022, inclusive, data esta que antecederá em pelo menos 7 dias úteis a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, destinado à formulação de Pedido de Reserva pelos Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas.
Pessoas Vinculadas	Para fins da presente Oferta, e nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII da Resolução CVM 35, serão consideradas pessoas vinculadas à Oferta os investidores que sejam (i) controladores e/ou administradores da Companhia e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta e/ou do Coordenador da Oferta em Bermudas; (iii) administradores, empregados, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação e distribuição da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta e/ou do Coordenador da Oferta em Bermudas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas físicas ou jurídicas vinculadas às

Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (x) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Prazo de Distribuição O prazo para a distribuição dos BDRs será (i) de até 6 meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM 400; ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Preço por BDR O Preço por BDR será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado com Investidores Institucionais pelo Coordenador Líder, no Brasil, nos termos do Contrato de Distribuição, e pelo Coordenador da Oferta em Bermudas, no exterior, nos termos do Contrato de Distribuição da Oferta em Bermudas, conforme previsto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400.

A escolha do critério para determinação do Preço por BDR é justificada na medida em que o preço de mercado dos BDRs será aferido diretamente através do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento nos BDRs no contexto da Oferta e, portanto, a emissão das Ações Classe A representadas pelos BDRs com base nesse critério de fixação de preço não promoverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia.

Os Investidores Não Institucionais que aderirem à Oferta Não Institucional (conforme definido abaixo) não participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, e, portanto, não participarão da fixação do Preço por BDR.

No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por BDR estará situado entre R$52,00 e R$68,00, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo dessa faixa indicativa, notadamente em função da variação cambial entre o Real e o Dólar dos Estados Unidos da América. Nos termos do artigo 4º do Anexo II do Código ANBIMA e do Ofício-Circular CVM/SRE, na hipótese do Preço por BDR ser fixado acima ou abaixo dessa faixa indicativa, os Pedidos de Reserva

(conforme definido abaixo) serão normalmente considerados e processados, observada a condição de eficácia indicada no item "Procedimento da Oferta – Oferta Não Institucional – Oferta do Segmento Private", e no item "Procedimento da Oferta – Oferta Não Institucional – Oferta de Varejo" nas páginas 54 e 57 deste Prospecto, exceto se o Preço por BDR for fixado em valor inferior ao valor que resultar da subtração entre o valor mínimo previsto na faixa indicativa e o valor correspondente a 20% do valor máximo previsto na faixa indicativa, o que será considerado modificação da Oferta, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, podendo os Investidores Não Institucionais, nesse caso, desistir dos respectivos Pedidos de Reserva, de acordo com o disposto no item "Procedimento da Oferta – Oferta Não Institucional – Oferta do Segmento Private", e no item "Procedimento da Oferta – Oferta Não Institucional – Oferta de Varejo" nas páginas 54 e 57 deste Prospecto. Para informações sobre "Procedimento da Oferta", "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta", "Suspensão e Cancelamento da Oferta" e "Inadequação da Oferta" consulte as páginas 51, 62, 64 e 70 deste Prospecto Preliminar.

Será aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo), no processo de fixação do Preço por BDR, mediante a participação destes no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 20% dos BDRs da Oferta Base. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de BDRs da Oferta Base, não será permitida a colocação de BDRs junto aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas.

Procedimento de *Bookbuilding*

Procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado exclusivamente junto a Investidores Institucionais pelo Coordenador Líder, no Brasil, conforme previsto no Contrato de Distribuição, e pelo Coordenador da Oferta em Bermudas, conforme previsto no Contrato de Distribuição da Oferta em Bermudas, em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1°, e no artigo 44 da Instrução CVM 400.

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no processo de fixação do Preço por BDR, mediante a participação destes no Procedimento de *Bookbuilding* em até 20% da quantidade de ações inicialmente ofertada (sem considerar os BDRs Adicionais). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de BDRs inicialmente ofertada (sem considerar os BDRs Adicionais), não será permitida a colocação de BDRs a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento realizadas por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas.

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por BDR, e o investimento nos BDRs por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos BDRs de emissão da Companhia no mercado secundário. **Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta, às Ações e aos BDRs – A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por BDR, e o investimento nos BDRs por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez dos BDRs de emissão da Companhia no mercado secundário", na página 75 deste Prospecto.**

Os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400 (i) para proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo os BDRs de emissão da Companhia como referência (incluindo operações de *total return swap*), desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas; ou (ii) que se enquadrem dentre as outras exceções previstas no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400, são permitidos na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400. **Para mais informações, leia a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta, às Ações e aos BDRs – A eventual contratação e realização de operações de**

	***total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço dos BDRs.", na página 75 deste Prospecto.**
Público-Alvo da Oferta	Investidores de Varejo, Investidores Private e Investidores Institucionais, considerados em conjunto.
Rateio da Oferta de Varejo	Rateio entre os respectivos Investidores de Varejo que apresentarem Pedido de Reserva proporcionalmente ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de BDRs.
Rateio da Oferta Private	Rateio entre os respectivos Investidores Private que apresentarem Pedido de Reserva proporcionalmente ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de BDRs.
Resolução CVM 80	Resolução CVM n.º 80, de 29 de março de 2022.
Valor Total da Oferta	R$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), considerando o Preço por BDR, que é o ponto médio da faixa de preço indicada na capa deste Prospecto e sem considerar os BDRs Adicionais.
Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo	O valor mínimo de pedido de investimento é de R$1.000,00 (mil reais) e o valor máximo de pedido de investimento é de R$1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor de Varejo.
Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta Private	O valor de pedido de investimento superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) e o valor máximo de pedido de investimento de R$10.000.000,00 (dez milhões de reais) por Investidor Private.
Veracidade das Informações	A Companhia e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade a respeito das informações constantes deste Prospecto, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, as quais se encontram anexas a este Prospecto a partir da página 109.

INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

Composição do Capital Social da Companhia

Na data deste Prospecto, o capital social da Companhia é de R$ 17.342.055,00 (dezessete milhões trezentos e quarenta e dois mil e cinquenta e cinco reais), totalmente subscrito e integralizado, representado por 331.803 (trezentos e trinta e uma oitocentos e três) Ações Classe A e por 01 (uma) Ação Classe B, todas nominativas e escriturais.

Nos termos da Cláusula 13.1. do Estatuto Social da Companhia, o capital social poderá ser aumentado independentemente de reforma estatutária, por deliberação dos acionistas detentores de Ações Classe B, que fixará o preço de emissão, a quantidade de BDRs a serem emitidas e as demais condições de subscrição/integralização de tais BDRs dentro do capital autorizado, assim como a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia.

Os quadros abaixo indicam a composição do capital social da Companhia, integralmente subscrito e integralizado, na data deste Prospecto e a previsão após a conclusão da Oferta Global.

Na hipótese de colocação da Quantidade Mínima da Oferta Global:

	Composição Atual			**Composição Após a Oferta**		
Ações	**Quantidade**		**Valor**	**Quantidade**		**Valor[(1)(2)]**
	Classe A	*Classe B*	*(em R$)*	*Classe A*	*Classe B*	*(em R$)*
	331.803	1	17.342.055,00	665.137	1	37.342.095,98

(1) Com base no Preço por BDR de R$60,00, que é o ponto médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por BDR estará situado entre R$52,00 e R$68,00, ressalvado, no entanto, que o Preço por BDR poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.

(2) Sem dedução das comissões e das despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Na hipótese de colocação total dos BDRs da Oferta Base e/ou dos BDRs da Oferta em Bermudas, sem considerar os BDRs Adicionais:

	Composição Atual			**Composição Após a Oferta**		
Ações	**Quantidade**		**Valor**	**Quantidade**		**Valor[(1)(2)]**
	Classe A	*Classe B*	*(em R$)*	*Classe A*	*Classe B*	*(em R$)*
	331.803	1	17.342.055,00	8.331.803	1	497.342.055,00

(1) Com base no Preço por BDR de R$60,00, que é o ponto médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por BDR estará situado entre R$52,00 e R$68,00, ressalvado, no entanto, que o Preço por BDR poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.

(2) Sem dedução das comissões e das despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Na hipótese de colocação total dos BDRs da Oferta Base e/ou das Ações da Oferta em Bermudas, considerando os BDRs Adicionais:

Ações	Composição Atual Quantidade		Composição Atual Valor	Composição Após a Oferta Quantidade		Composição Após a Oferta Valor[1][2]
	Classe A	*Classe B*	*(em R$)*	*Classe A*	*Classe B*	*(em R$)*
	331.803	1	17.342.055,00	9.931.803	1	593.342.055,00

(1) Com base no Preço por BDR de R$60,00, que é o ponto médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por BDR estará situado entre R$52,00 e R$68,00, ressalvado, no entanto, que o Preço por BDR poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.

(2) Sem dedução das comissões e das despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Acionistas e Administradores da Companhia

Os quadros abaixo indicam a quantidade de Ações Classe A de emissão da Companhia detidas por acionistas titulares de Ações Classe A de emissão da Companhia e pelos membros da administração da Companhia, na data deste Prospecto e a previsão para após a conclusão da Oferta.

Na hipótese de colocação da Quantidade Mínima da Oferta Global:

	Antes da Oferta			Após a Oferta		
	Ações			Ações		
Acionista	**Classe A**	**Classe B**	**%**	**Classe A**	**Classe B**	**%**
André Luís Bertoldo Vieira.....	59.098	0	17,8111%	59.098	0	7,8958%
Mário Gonçalves de Azevedo Júnior..	9.523	0	2,8701%	9.523	0	1,2723%
Vania Maria Januario Correa.....	245.000	0	73,8388%	245.000	0	32,7334%
Urus Gestão e Participações Ltda.....	0	1	0,0003%	0	1	0,0001%
Administradores	--	--	--	--	--	--
Vanderleia Peixoto Gasparelli.....	18.182	0	5,4797%	18.182	0	2,4292%
Ações em Tesouraria..... ...	--	--	--	--	--	
Ações em circulação.....	--	--	--	416.667	0	55,6690%
Total	**331.803**	**1**	**100%**	**748.470**	**1**	**100%**

Na hipótese de colocação total dos BDRs da Oferta Base e/ou das Ações da Oferta em Bermudas, sem considerar os BDRs Adicionais:

	Antes da Oferta			Após a Oferta		
	Ações			Ações		
Acionista	**Classe A**	**Classe B**	**%**	**Classe A**	**Classe B**	**%**
André Luís Bertoldo Vieira.....	59.098	0	18,843%	59.098	0	0,7093%
Mário Gonçalves de Azevedo Júnior..	9.523	0	3,036%	9.523	0	0,1143%
Vania Maria Januario Correa.....	245.000	0	78,119%	245.000	0	2,9405%
Urus Gestão e Participações Ltda.....	0	1	0,0003%	0	1	0,0000%
Administradores	--	--	--	--	--	--
Vanderleia Peixoto Gasparelli.....	18.182	--	--	18.182	0	0,2182%
Ações em Tesouraria..... ...	--	--	--	--	--	
Ações em circulação.....	--	--	--	8.000.000	0	96,0176%
Total	**331.803**	**1**	**100%**	**8.331.803**	**1**	**100%**

Na hipótese de colocação total dos BDRs da Oferta Base e/ou das Ações da Oferta em Bermudas, considerando os BDRs Adicionais:

	Antes da Oferta			Após a Oferta		
	Ações			Ações		
Acionista	**Classe A**	**Classe B**	**%**	**Classe A**	**Classe B**	**%**
André Luís Bertoldo Vieira.....	59.098	0	18,843%	59.098	0	0,5950%
Mário Gonçalves de Azevedo Júnior..	9.523	0	3,036%	9.523	0	0,0959%
Vania Maria Januario Correa.....	245.000	0	78,119%	245.000	0	2,4668%
Urus Gestão e Participações Ltda.....	0	1	0,0003%	0	1	0,0000%
Administradores	--	--	--	--	--	--
Vanderleia Peixoto Gasparelli.....	18.182	0	--	18.182	0	0,1831%
Ações em Tesouraria.....	--	--	--	--	--	
Ações em circulação.....	--	--	--	9.600.000	0	96,6592%
Total	**331.803**	**1**	**100%**	**9.931.803**	**1**	**100%**

Quantidade de BDRs Ofertados, Montante e Recursos Líquidos

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 8.000.000 (oito milhões) de BDRs, representativos de 8.000.000 (oito milhões) de Ações (**"**BDRs da Oferta Base**"**), sendo admitida a Distribuição Parcial, no Brasil, em mercado de balcão não organizado, sob a coordenação do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, com a participação das Instituições Consorciadas, nos termos da Lei do Mercado de Capitais, da Instrução CVM 332, da Instrução CVM 400, do Código ANBIMA e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A Oferta é parte de uma oferta pública inicial de distribuição primária de, inicialmente, 8.000.000 (oito milhões) de Ações (**"**Ações da Oferta em Bermudas**"**), sendo admitida a Distribuição Parcial, em Bermudas, para investidores residentes ou domiciliados em Bermudas, com intermediação do Coordenador da Oferta em Bermudas, nos termos do Contrato de Distribuição da Oferta em Bermudas (**"**Oferta em Bermudas**"**, e, em conjunto com a Oferta, **"**Oferta Global**"**). A Oferta em Bermudas é realizada no âmbito da listagem das Ações para negociação na Bolsa de Valores de Bermudas, cuja aprovação (*approval-in-principle*) foi concedida pela Bolsa de Valores de Bermudas em 31 de outubro de 2022 (ficando a efetiva listagem condicionada à apresentação das aprovações societárias referentes ao aumento de capital e à precificação da Oferta Global e do Final Offering Memorandum em termos já aprovados pela Bolsa de Valores de Bermudas). A Bolsa de Valores de Bermudas é fiscalizada pela *Bermuda Monetary Authority*, de acordo com o previsto no *Bermuda Stock Exchange Act* de 1992 e demais regras aplicáveis de Bermudas. As Ações serão negociáveis na Bolsa de Valores de Bermudas pelo público em geral residente e domiciliado em Bermudas, bem como por investidores não residentes em Bermudas, sem restrição subjetiva ou objetiva à negociação. A alocação de BDRs, no âmbito da Oferta, e de Ações da Oferta em Bermudas, no âmbito da Oferta em Bermudas, será definida de acordo com a demanda por BDRs e por Ações da Oferta em Bermudas verificada no decorrer do Procedimento de *Bookbuilding*, e informada por meio do Anúncio de Início. A Oferta será registrada no Brasil junto à CVM, em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400. Exceto pelo registro da Oferta pela CVM e pela aprovação da listagem das Ações pela Bolsa de Valores de Bermudas, a Companhia, o Coordenador Líder e a Instituição Depositária não pretendem registrar a Oferta Global ou os BDRs ou as Ações da Oferta em Bermudas

nos Estados Unidos da América ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país. Os BDRs e as Ações não poderão ser objeto de oferta nos Estados Unidos da América ou a pessoas consideradas *U.S. persons*, conforme definido no *Securities Act*, exceto se registradas na SEC ou de acordo com uma isenção de registro do *Securities Act*. Exceto pelos registros da Oferta pela CVM, a Companhia e o Coordenador Líder não pretendem realizar nenhum registro da Oferta ou dos BDRs nos Estados Unidos e nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país. Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data da divulgação do Anúncio de Início, desde que não seja verificada a Distribuição Parcial, a quantidade de BDRs da Oferta Base poderá, a critério da Companhia, em comum acordo com o Coordenador Líder, ser acrescida em até 20%, ou seja, em até 1.600.000 (um milhão e seiscentos mil) BDRs, representativos de 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Ações, nas mesmas condições dos BDRs da Oferta Base e pelo Preço por BDR (**"**BDRs Adicionais**"**).

Restrições Relacionadas a Direito de Voto

Os titulares de BDRs não são nem serão considerados acionistas da Companhia (ou seja, não aparecerão nos registros de ações de emissão da Companhia como titulares de ações de emissão da Companhia) e não terão direitos conferidos aos acionistas indicados nos registros de ações de emissão da Companhia, de acordo com as leis das Bermudas. Titulares de BDRs terão o direito de orientar a Instituição Depositária com relação a como o voto atrelado à respectiva Ação deverá ser exercido, sujeito às restrições indicadas acima e nos termos do Contrato de Depósito. A Instituição Depositária será informada de quaisquer assembleias de acionistas a serem realizadas e a Instituição Depositária notificará os titulares de BDRs, solicitando instrução de voto de cada titular de BDRs com relação às Ações representadas pelos BDRs, a serem enviadas no prazo previsto pela Instituição Depositária, nos termos do Contrato de Depósito.

Restrições Relacionadas a Rendimentos

Quaisquer dividendos que sejam pagos pela Companhia e recebidos pela Instituição Custodiante, e, em seguida, pagos pela Instituição Custodiante e recebidos pela Instituição Depositária, com relação às Ações Classe A depositadas em custódia junto à Instituição Custodiante, serão pagos pela Instituição Depositária aos respectivos titulares de BDRs, sujeito às taxas da Instituição Depositária e da Instituição Custodiante e quaisquer outras taxas aplicáveis e deduções em razão de tributos. Os titulares de BDRs, sob acordos contratuais de BDRs, serão efetivamente colocados na mesma posição econômica de acionistas (como se fossem acionistas).

O Estatuto Social da Companhia e as leis das Bermudas estabelecem que os conselheiros da Companhia podem autorizar a distribuição de lucros da Companhia sob a forma de dividendos, em data e montante que entendam adequados, se estiverem convencidos, razoavelmente, que imediatamente após a distribuição de tais dividendos o ativo da Companhia continuará superando seu passivo e que a Companhia continuará apta a pagar suas obrigações, conforme tornem-se exigíveis.

Direito de Preferência

Após ter sido informada sobre a concessão do direito de preferência para subscrição de títulos e valores mobiliários, a Instituição Depositária notificará os titulares de BDRs e a B3 sobre a concessão desse direito, solicitando aos titulares de BDRs manifestação de interesse em exercer o direito ou dele dispor, cabendo à Companhia divulgar este fato ao mercado brasileiro na forma prevista na regulamentação aplicável, informando à Instituição Depositária (diretamente ou por meio da Instituição Custodiante) as demais informações relativas ao exercício do direito de preferência, tais como **(i)** o preço de emissão das novas ações; **(ii)** o período de exercício do direito de preferência; **(iii)** a data limite para os titulares dos BDRs se manifestarem perante a Instituição Depositária; **(iv)** o tratamento de eventuais sobras; e **(v)** outras informações que tenham sido divulgadas no exterior.

Para mais informações sobre os riscos relacionados aos direitos, vantagens e restrições dos BDRs, veja os seguintes fatores de risco na seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta, às Ações e aos BDRs", do Prospecto Preliminar: (i) "Segundo as leis brasileiras, a Companhia é uma companhia estrangeira, sujeita à legislação estrangeira, e a Lei das Sociedades por Ações não se aplica à Companhia"; (ii)"A Companhia pode alterar o contrato de depósito em relação aos BDRs e aos direitos dos detentores de BDRs sem necessidade do consentimento dos detentores de BDRs"; (iii)"Titulares de BDRs não serão capazes de exercer seus direitos de voto tão prontamente quanto um acionista detentor de Ações Classe A"; (iv)"As normas atuais da B3 não permitem que empresas estrangeiras, como a Companhia, sejam listadas nos segmentos de práticas diferenciadas de governança corporativa da B3 e, portanto, os detentores de BDRs e Ações Classe A de emissão da Companhia não se beneficiarão das práticas de governança corporativa impostas pelas normas de segmentos de práticas diferenciadas de governança corporativa da B3"; (v)"A Companhia pode decidir retirar seus BDRs da B3"; (vi)"A Companhia é uma companhia de Bermudas e o investidor poderá ter dificuldades de obter a execução de sentenças contra a Companhia ou seus membros do Conselho de Administração"; (vii)"A legislação das Bermudas é diferente da legislação em vigor no Brasil e pode conceder menos proteção aos acionistas"; e (viii)"A Companhia não está sujeita às proteções que se aplicam aos acionistas de uma empresa brasileira e não está obrigada a pagar nenhum dividendo mínimo estatutário".

Para mais informações sobre os direitos, vantagens e restrições das Ações Classe A e dos BDRs, veja as seções "4.8.d. Regras do país de origem e do país em que os valores mobiliários estão custodiados – hipóteses em que os titulares de valores mobiliários terão direito de preferência na subscrição de ações, valores mobiliários lastreados em ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, bem como das respectivas condições para o exercício desse direito, ou das hipóteses em que esse direito não é garantido, caso aplicável" e "18. Valores Mobiliários" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto a partir da página 107.

Negociação na B3

Os BDRs serão negociados no segmento tradicional de negociação de valores mobiliários da B3 a partir do dia útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, sob o código **"**URUS33**"**. Tendo em vista que a Companhia é uma companhia estrangeira, não há um segmento especial de listagem para os BDRs na B3.

As Ações da Oferta em Bermudas serão listadas e admitidas à negociação no segmento mezanino (*mezzanine*) da Bolsa de Valores de Bermudas, sob o código "BMG9161W1082", cuja aprovação (*approval-in-principle*) foi concedida pela Bolsa de Valores de Bermudas, em 31 de outubro de 2022 (ficando a efetiva listagem condicionada à apresentação das aprovações societárias referentes ao aumento de capital e à precificação da Oferta Global e do *Final Offering Memorandum* em termos já aprovados pela Bolsa de Valores de Bermudas). A Companhia obteve dispensa do regime restrito de negociação do segmento mezanino da Bolsa de Valores de Bermudas, o que significa que as Ações da Oferta em Bermudas podem ser livremente negociadas pelo público na Bolsa de Valores de Bermudas.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A NEGOCIAÇÃO DOS BDRS NA B3, CONSULTE UMA INSTITUIÇÃO AUTORIZADA A OPERAR NA B3 OU O COORDENADOR LÍDER.

Aprovações Societárias

A realização da Oferta Global e a autorização para a prática de todos os atos necessários à consecução da Oferta Global foram aprovados em deliberações do Conselho de Administração da Companhia (*Directors' Unanimous Written Resolutions Urca Real Estate Holdings Company, Ltd.*), realizada em 9 de maio de 2022.

O Preço por BDR (conforme definido abaixo) e a emissão das Ações Classe A representadas pelos BDRs e, se houver, das Ações da Oferta em Bermudas serão aprovados em Conselho de Administração da Companhia (*Unanimous Written Resolutions in Lieu of the Meeting of the Board of Directors of Urca Real Estate Holdings Company, Ltd.*) a ser realizada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding.*

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder, em nome da Companhia, convidará as Instituições Consorciadas para efetuar esforços de colocação dos BDRs, exclusivamente junto a Investidores Não Institucionais.

Preço por BDR

O preço de subscrição por BDR ("Preço por BDR") será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado com Investidores Institucionais (conforme definido abaixo) pelo Coordenador Líder, no Brasil, nos termos do Contrato de Distribuição, e pelo Coordenador da Oferta em Bermudas, no exterior, nos termos do Contrato de Distribuição da Oferta em Bermudas, conforme previsto no artigo 23, parágrafo 1º, e no artigo 44 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de *Bookbuilding*").

A escolha do critério para determinação do Preço por BDR é justificada na medida em que o preço de mercado dos BDRs será aferido diretamente através do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento nos BDRs no contexto da Oferta e, portanto, a emissão das Ações Classe A representadas pelos BDRs com base nesse critério de fixação de preço não promoverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia.

Os Investidores Não Institucionais que aderirem à Oferta Não Institucional (conforme definido abaixo) não participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, e, portanto, não participarão da fixação do Preço por BDR.

No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por BDR estará situado entre R$52,00 e R$68,00, podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo dessa faixa indicativa. Nos termos do artigo 4º do Anexo II do Código ANBIMA e do Ofício-Circular CVM/SRE, na hipótese do Preço por BDR ser fixado acima ou abaixo dessa faixa indicativa, os Pedidos de Reserva (conforme definido abaixo) serão normalmente considerados e processados, observada a condição de eficácia indicada no item "Procedimento da Oferta – Oferta Não Institucional – Oferta do Segmento Private", e no item "Procedimento da Oferta – Oferta Não Institucional – Oferta de Varejo" nas páginas 54 e 57 deste Prospecto, exceto se o Preço por BDR for fixado em valor inferior ao valor que resultar da subtração entre o valor mínimo previsto na faixa indicativa e o valor correspondente a 20% do valor máximo previsto na faixa indicativa, o que será considerado modificação da Oferta, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, podendo os Investidores Não Institucionais, nesse caso, desistir dos respectivos Pedidos de Reserva, de acordo com o disposto no item "Procedimento da Oferta – Oferta Não Institucional – Oferta do Segmento Private", e no item "Procedimento da Oferta – Oferta Não Institucional – Oferta de Varejo" nas páginas 54 e 57 deste Prospecto. Para informações sobre "Procedimento da Oferta", "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta", "Suspensão e Cancelamento da Oferta" e "Inadequação da Oferta a Determinados Investidores", consulte as páginas 51, 62, 64 e 70 deste Prospecto Preliminar.

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo), no processo de fixação do Preço por BDR, mediante a participação destes no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 20% dos BDRs da Oferta Base. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de BDRs da Oferta Base, não será permitida a colocação de BDRs junto aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas.

Para os fins da presente Oferta, e nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Resolução da CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021, serão

consideradas pessoas vinculadas à Oferta os investidores que sejam: **(i)** controladores, administradores da Companhia, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; **(ii)** controladores ou administradores das Instituições Participantes da Oferta e/ou do Coordenador da Oferta em Bermudas; **(iii)** empregados, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e/ou do Coordenador da Oferta em Bermudas diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta e/ou ao Coordenador da Oferta em Bermudas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional atinentes à Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta e/ou pelo Coordenador da Oferta em Bermudas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta e/ou ao Coordenador da Oferta em Bermudas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores ou colaterais até o segundo grau das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam pessoas vinculadas ("Pessoas Vinculadas").

Os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400: **(i)** para proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo as Ações Classe A ou os BDRs como referência (incluindo operações de *total return swap*), desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas; ou **(ii)** que se enquadrem dentre as outras exceções previstas no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400, são permitidos na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá afetar adversamente a fixação do Preço por BDR, e o investimento nos BDRs por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução da liquidez dos BDRs no mercado secundário. Para informações adicionais, veja a seção "*Fatores de Risco Relacionados à Oferta, às Ações e aos BDRs*, do Prospecto Preliminar.

BDR em Circulação (*Free Float*) após a Oferta

Antes da realização da Oferta, nenhuma das Ações Classe A de emissão da Companhia está em circulação no mercado. Após a realização da Oferta, estima-se que um montante de 8.000.000 de Ações Classe A, representativas da totalidade das Ações Classe A e de, aproximadamente, 96,2% do seu capital social total, estarão em circulação no mercado, como Ações ou na forma de BDRs. Considerando a colocação dos BDRs Adicionais, estima-se que um montante de até 9.600.000 Ações Classe A, representativas da

totalidade das Ações Classe A e de, aproximadamente, 96,8% do seu capital social total, estarão em circulação no mercado, como Ações ou na forma de BDRs.

Antes da realização da Oferta, nenhuma das Ações Classe B de emissão da Companhia está em circulação no mercado. Este cenário não será alterado após a realização da Oferta.

Custos de Distribuição

As despesas com auditores, advogados, traduções, taxas de registro e outras despesas descritas abaixo serão pagas exclusivamente pela Companhia, na proporção dos BDRs (sem considerar os BDRs Adicionais) ofertadas pela Companhia. As comissões a serem pagas ao Coordenador Líder serão suportadas pela Companhia, na proporção dos BDRs (sem considerar os BDRs Adicionais) ofertados. **Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta, às Ações e aos BDRs – A Companhia arcará com as despesas relacionadas à Oferta, bem como arcará com as comissões da Oferta, o que impactará os valores líquidos a serem recebidos no âmbito da Oferta e poderá afetar adversamente os resultados da Companhia no período subsequente à realização da mesma", na página 83 deste Prospecto.**

A tabela abaixo indica as comissões e as despesas da Oferta, assumindo a colocação da Quantidade Mínima da Oferta Global:

Comissões e Despesas	Valor total[1]	% em relação ao Valor Total da Oferta	Custo unitário por Ação
	(R$)		*(R$)*
Comissões da Oferta			
Comissão de Coordenação[2]	149.999,76	0,6%	0,36
Comissão de Colocação[3]	999.998,40	4,0%	2,40
Comissão de Garantia Firme[4].....	0	0%	0
Comissão de Incentivo[5]	0	0%	0
Comissão do Coordenador da Oferta em Bermudas[6]0	156.432,00	0,63%	0,375
Total de Comissões.....	**1.406.433,00**	**5,63%**	**3,375**
Despesas da Oferta[7]			
Impostos, Taxa e Outras Retenções.....	623.807,09	2,05%	1,497
Taxa de Registro na CVM.....	7.500,01	0,03%	0,018
Taxa de Registro na B3	74.342,25	0,30%	0,18
Taxa de Registro na ANBIMA.....	21.105,60	0,084%	0,051
Total de Despesas com Taxas.....	**102.947,85**	**0,412%**	**0,247**
Despesas com Advogados[8].....	1.993.926,60	7,98%	4,785
Despesas com Auditores Independentes....	28.000,00	0,112%	0,067
Outras Despesas[9].....	52.144,00	0,21%	0,125
Total de Outras Despesas	**52.144,00**	**0,21%**	**0,125**
Total de Despesas	**2.333.449,45**	**9,33%**	**5,60**
Total de Comissões e Despesas	**3.739.882,45**	**14,96%**	**8,98**

(1) Com base no Preço por BDR de R$60,00, que é o ponto médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por BDR estará situado entre R$52,00 e R$68,00, ressalvado, no entanto, que o Preço por BDR poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.

(2) Comissão de Coordenação composta de 0,6% da remuneração base, aplicada sobre o produto resultante da multiplicação entre (i) a quantidade total de BDRs inicialmente ofertada, sem considerar os BDRs Adicionais; e (ii) o Preço por BDR.

(3) Comissão de Colocação composta de 4,0% da remuneração base, aplicada sobre o produto resultante da multiplicação entre (i) a quantidade total de BDRs inicialmente ofertada, sem considerar os BDRs Adicionais; e (ii) o Preço por BDR.

(4) Comissão de Garantia Firme composta de 0% da remuneração base, aplicada sobre o produto resultante da multiplicação entre (i) a quantidade total de BDRs inicialmente ofertada, sem considerar os BDRs Adicionais; e (ii) o Preço por BDR. Comissão a ser paga exclusivamente ao Coordenador Líder (que prestarão Garantia Firme de Liquidação no âmbito da Oferta) pela Companhia, na proporção dos BDRs (sem considerar os BDRs Adicionais) ofertada pela Companhia.

(5) A Comissão de Incentivo é de até 0% (zero) sobre o produto da colocação da Oferta, neste cenário, incluindo a totalidade dos BDRs, sem considerar os BDRs Adicionais. A Comissão de Incentivo, conforme descrito pelo Contrato de Distribuição, constitui parte estritamente discricionária da remuneração a ser paga ao Coordenador Líder, que independe de parâmetros objetivos e será paga a exclusivo critério da Companhia, na proporção dos BDRs alocadas na Oferta, utilizando como parâmetro a sua percepção acerca do resultado da Oferta.
(6) Valor correspondente a US$ 30 mil, de acordo com a taxa de conversão de 5,2144 em 5 de outubro de 2022
(7) Despesas estimadas da Oferta assumidas exclusivamente pela Companhia.
(8) Despesas estimadas dos consultores legais da Companhia e do Coordenador Líder, para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos.
(9) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*).

A tabela abaixo indica as comissões e as despesas da Oferta, assumindo a colocação da totalidade dos BDRs da Oferta Base e/ou das Ações da Oferta em Bermudas, sem considerar os BDRs Adicionais:

Comissões e Despesas	**Valor total[1]**	**% em relação ao Valor Total da Oferta**	**Custo unitário por Ação**
	(R$)		*(R$)*
Comissões da Oferta			
Comissão de Coordenação[2]	2.880.000,00	0,6%	0,36
Comissão de Colocação[3]	19.200.000,00	4,0%	2,40
Comissão de Garantia Firme[4].....	0	0%	0
Comissão de Incentivo[5]	0	0%	0
Comissão do Coordenador da Oferta em Bermudas[6]	156.432,00	0,03%	0,0195
Total de Comissões.....	**24.156.432,00**	**5,03%**	**3,019**
Despesas da Oferta[7]			
Impostos, Taxa e Outras Retenções.....	4.998.631,89	1,04%	0,62
Taxa de Registro na CVM.....	144.000,00	0,03%	0,018
Taxa de Registro na B3	233.592,24	0,05%	0,03
Taxa de Registro na ANBIMA.....	21.105,60	0,004%	0,003
Total de Despesas com Taxas	**398.697,840**	**0,083%**	**0,05**
Despesas com Advogados[8].....	1.993.925,60	0,415%	0,249
Despesas com Auditores Independentes....	28.000,00	0,006%	0,0035
Outras Despesas[9].....	52.144,00	0,01%	0,0065
Total de Outras Despesas	**52.144,00**	**0,01%**	**0,0065**
Total de Despesas	**2.629.199,44**	**0,55%**	**0,329**
Total de Comissões e Despesas	**26.785.631,44**	**5,58%**	**3,348**

(1) Com base no Preço por BDR de R$60,00, que é o ponto médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por BDR estará situado entre R$52,00 e R$68,00, ressalvado, no entanto, que o Preço por BDR poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.
(2) Comissão de Coordenação composta de 0,6% da remuneração base, aplicada sobre o produto resultante da multiplicação entre (i) a quantidade total de BDRs inicialmente ofertada, sem considerar os BDRs Adicionais; e (ii) o Preço por BDR.
(3) Comissão de Colocação composta de 4,0% da remuneração base, aplicada sobre o produto resultante da multiplicação entre (i) a quantidade total de BDRs inicialmente ofertada, sem considerar os BDRs Adicionais; e (ii) o Preço por BDR.
(4) Comissão de Garantia Firme composta de 0% da remuneração base, aplicada sobre o produto resultante da multiplicação entre (i) a quantidade total de BDRs inicialmente ofertada, sem considerar os BDRs Adicionais; e (ii) o Preço por BDR. Comissão a ser paga exclusivamente ao Coordenador Líder (que prestarão Garantia Firme de Liquidação no âmbito da Oferta) pela Companhia, na proporção dos BDRs (sem considerar os BDRs Adicionais) ofertada pela Companhia.
(5) A Comissão de Incentivo é de até 0% (zero) sobre o produto da colocação da Oferta, neste cenário, incluindo a totalidade dos BDRs, sem considerar os BDRs Adicionais. A Comissão de Incentivo, conforme descrito pelo Contrato de Distribuição, constitui parte estritamente discricionária da remuneração a ser paga ao Coordenador Líder, que independe de parâmetros objetivos e será paga a exclusivo critério da Companhia, na proporção dos BDRs alocadas na Oferta, utilizando como parâmetro a sua percepção acerca do resultado da Oferta.
(6) Valor correspondente a US$ 30 mil, de acordo com a taxa de conversão de 5,2144 em 5 de outubro de 2022
(7) Despesas estimadas da Oferta assumidas exclusivamente pela Companhia.
(8) Despesas estimadas dos consultores legais da Companhia e do Coordenador Líder, para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos.
(9) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*).

A tabela abaixo indica as comissões e as despesas da Oferta, assumindo a colocação da totalidade dos BDRs da Oferta Base e/ou das Ações da Oferta em Bermudas, considerando os BDRs Adicionais:

Comissões e Despesas	Valor total[1]	% em relação ao Valor Total da Oferta	Custo unitário por Ação
	(R$)		*(R$)*
Comissões da Oferta			
Comissão de Coordenação[2]	3.456.000,00	0,6%	0,36
Comissão de Colocação[3]	23.040.000,00	4,0%	2,40
Comissão de Garantia Firme[4].....	0	0%	0
Comissão de Incentivo[5]	0	0%	0
Comissão do Coordenador da Oferta em Bermudas[6]	156.432,00	0,03%	0,016
Total de Comissões.....	**28.956.432,00**	**5,03%**	**3,016**
Despesas da Oferta[7]			
Impostos, Taxa e Outras Retenções.....	5.921.671,89	1,03%	0,617
Taxa de Registro na CVM.....	172.800,00	0,03%	0,018
Taxa de Registro na B3	267.192,24	0,05%	0,03
Taxa de Registro na ANBIMA.....	21.105,60	0,004%	0,002
Total de Despesas com Taxas	**461.097,84**	**0,080%**	**0,048**
Despesas com Advogados[8].....	1.993.925,60	0,346%	0,208
Despesas com Auditores Independentes....	28.000,00	0,005%	0,003
Outras Despesas[9].....	52.144,00	0,01%	0,005
Total de Outras Despesas	**52.144,00**	**0,01%**	**0,005**
Total de Despesas	**2.691.599,44**	**0,47%**	**0,28**
Total de Comissões e Despesas	**31.648.031,44**	**5,49%**	**3,296**

(1) Com base no Preço por BDR de R$60,00, que é o ponto médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por BDR estará situado entre R$52,00 e R$68,00, ressalvado, no entanto, que o Preço por BDR poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.

(2) Comissão de Coordenação composta de 0,6% da remuneração base, aplicada sobre o produto resultante da multiplicação entre (i) a quantidade total de BDRs inicialmente ofertada, sem considerar os BDRs Adicionais; e (ii) o Preço por BDR.

(3) Comissão de Colocação composta de 4,0% da remuneração base, aplicada sobre o produto resultante da multiplicação entre (i) a quantidade total de BDRs inicialmente ofertada, sem considerar os BDRs Adicionais; e (ii) o Preço por BDR.

(4) Comissão de Garantia Firme composta de 0% da remuneração base, aplicada sobre o produto resultante da multiplicação entre (i) a quantidade total de BDRs inicialmente ofertada, sem considerar os BDRs Adicionais; e (ii) o Preço por BDR. Comissão a ser paga exclusivamente ao Coordenador Líder (que prestarão Garantia Firme de Liquidação no âmbito da Oferta) pela Companhia, na proporção dos BDRs (sem considerar os BDRs Adicionais) ofertada pela Companhia.

(5) A Comissão de Incentivo é de até 0% (zero) sobre o produto da colocação da Oferta, neste cenário, incluindo a totalidade dos BDRs, sem considerar os BDRs Adicionais. A Comissão de Incentivo, conforme descrito pelo Contrato de Distribuição, constitui parte estritamente discricionária da remuneração a ser paga ao Coordenador Líder, que independe de parâmetros objetivos e será paga a exclusivo critério da Companhia, na proporção dos BDRs alocadas na Oferta, utilizando como parâmetro a sua percepção acerca do resultado da Oferta.

(6) Valor correspondente a US$ 30 mil, de acordo com a taxa de conversão de 5,2144 em 5 de outubro de 2022

(7) Despesas estimadas da Oferta assumidas exclusivamente pela Companhia.

(8) Despesas estimadas dos consultores legais da Companhia e do Coordenador Líder, para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos.

(9) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*).

Para fins da Instrução CVM 400 e do artigo 3º do Anexo II do Código ANBIMA, não há outra remuneração devida pela Companhia às Instituições Participantes da Oferta, bem como não existe nenhum outro tipo de remuneração que dependa do Preço por BDR.

Público-Alvo da Oferta

As Instituições Participantes da Oferta efetuarão a colocação dos BDRs para (i) Investidores de Varejo, em conformidade com os procedimentos previstos para a Oferta de Varejo, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo; (ii) Investidores do Private, em conformidade com os procedimentos previstos para a Oferta Private, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta Private; e (iii) Investidores Institucionais, no âmbito da Oferta Institucional.

Procedimento da Oferta

Após a divulgação do Aviso ao Mercado, bem como sua nova disponibilização (com os logotipos das Instituições Consorciadas), a disponibilização deste Prospecto, incluindo o Formulário de Referência anexo a este Prospecto, bem como de seus eventuais aditamentos e/ou suplementos, o encerramento do Período de Reserva e do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, concessão do registro da Companhia como companhia aberta estrangeira sob a categoria "A", a celebração do Contrato de Distribuição e o cumprimento das condições suspensivas neles previstas, a concessão dos registros da Oferta pela CVM, a adesão da Companhia ao Nível III, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição pública dos BDRs (considerando os BDRs Adicionais) em regime de Garantia Firme de Liquidação, e observado o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento do Nível III, por meio de duas ofertas distintas, quais sejam: (i) uma oferta destinada aos Investidores Não Institucionais ("**Oferta Não Institucional**"); e (ii) uma oferta destinada aos Investidores Institucionais ("**Oferta Institucional**"), conforme descritas abaixo.

O Coordenador Líder e a Companhia elaborarão um plano de distribuição dos BDRs, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, e do Regulamento do Nível III, no que diz respeito ao esforço de dispersão acionária, o qual levará em conta a criação de uma base acionária diversificada de acionistas, as relações da Companhia e do Coordenador Líder com seus clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores, em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400, e (iii) o recebimento prévio, pelas Instituições Participantes da Oferta, de exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória, assegurando o esclarecimento de eventuais dúvidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder. Nos termos do Ofício-Circular, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Companhia não poderão, em nenhuma hipótese, ser consideradas no plano de distribuição para fins da alocação dos Investidores Não Institucionais**.**

Conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, será admitida distribuição parcial de BDRs no âmbito da Oferta, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta correspondente a 416.666 (quatrocentos e dezesseis mil, seiscentos e sessenta e seis) BDRs.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta Global a que haja distribuição do Valor Total da Oferta ou de uma quantidade mínima de BDRs originalmente objeto da Oferta Global, definida conforme critério do próprio Investidor, mas não inferior à Quantidade Mínima da Oferta Global, presumindo-se, na falta de

manifestação, o interesse do Investidor participar da Oferta Global apenas caso haja distribuição do Valor Total da Oferta Global. Neste caso ou caso a Oferta Global seja cancelada, os valores eventualmente depositados pelos Investidores Não Institucionais deverão ser integralmente devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de três dias úteis contados da data de divulgação do comunicado de cancelamento da Oferta Global.

Os BDRs que não forem efetivamente subscritos durante o Período de Distribuição deverão ser cancelados. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial dos BDRs, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) do Montante Mínimo da Oferta.

Caso a aceitação da Oferta esteja condicionada ao item (ii) do parágrafo anterior, o Investidor, conforme o caso, deverá indicar se pretende receber (i) a totalidade dos BDRs subscritos; ou (ii) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de BDRs efetivamente distribuídos e o número de BDRs originalmente ofertados, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade dos BDRs objeto dos Pedidos de Reserva.

Na hipótese de o Investidor indicar o item (ii) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização dos BDRs por parte dos Investidores, os valores já depositados pelos Investidores condicionantes serão devolvidos a eles sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada), no prazo máximo de 3 dias úteis contados da comunicação do cancelamento.

Caso não existam Pedidos de Reserva e/ou intenções de investimento para a subscrição/aquisição do Montante Mínimo da Oferta de BDRs (sem considerar os BDRs Adicionais) até a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e ordens de investimento, conforme o caso, automaticamente cancelados,

Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta, às Ações e aos BDRs – Na medida em que será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, mas pode ser que não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja investidores

suficientes interessados em subscrever/adquirir o Montante Mínimo da Oferta de BDRs no âmbito da Oferta.", na página 80 deste Prospecto.

Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Companhia a contratação de instituição para desenvolver atividade de formador de mercado em relação aos BDRs. No entanto, não houve e nem haverá contratação de formador de mercado para a Oferta.

Oferta Não Institucional

No contexto da Oferta Não Institucional e considerando que a Companhia deve envidar melhores esforços para atingir a dispersão acionária prevista no Regulamento do Nível III, o montante de, no mínimo, 5% e, no máximo, 80% da totalidade dos BDRs (considerando os BDRs Adicionais), a critério do Coordenador Líder e da Companhia, será destinado prioritariamente à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais que realizarem Pedido de Reserva, nos termos do Regulamento do Nível III, de acordo com as condições ali previstas e o procedimento abaixo indicado, por meio da (i) Oferta Private, destinada aos Investidores Private; e (ii) uma Oferta de Varejo, destinada aos Investidores de Varejo.

Os Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderão realizar Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, sendo que aqueles Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas que não realizarem seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas terão seus Pedidos de Reserva cancelados em caso de excesso de demanda superior a 1/3 à quantidade de BDRs inicialmente ofertadas (sem considerar os BDRs Adicionais), nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas que realizarem seus Pedidos de Reserva no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não terão seus Pedidos de Reserva cancelados, mesmo no caso de excesso de demanda superior a 1/3 dos BDRs inicialmente ofertados (sem considerar os BDRs Adicionais).

A Oferta Não Institucional será realizada exclusivamente junto a Investidores Não Institucionais que realizarem solicitações de reserva antecipada mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Consorciada durante o Período de Reserva ou Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, em ambos os casos, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo e Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta Private, de acordo com as condições e procedimentos descritos abaixo.

Os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação dos BDRs mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com os procedimentos descritos abaixo. As Instituições Consorciadas somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Nos termos do artigo 85, parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações e da Resolução CVM 27, o Pedido de Reserva será o documento por meio do qual o Investidor Não Institucional aceitará participar da Oferta, subscrever/adquirir e integralizar/liquidar os BDRs que vierem a ser a ele alocados. Dessa forma, a subscrição/aquisição dos BDRs pelos Investidores Não Institucionais será formalizada por meio do Pedido de Reserva e do sistema de registro da B3, sendo, portanto, dispensada a apresentação de boletim de subscrição e de contrato de compra e venda. Os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding,* e, portanto, não participarão da fixação do Preço por BDR.

Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização de Pedido de Reserva que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes neste Prospecto Preliminar e no Formulário de Referência, em especial as seções "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta, às Ações e aos BDRs" deste Prospecto Preliminar, bem como a seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência; (ii) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, se essa, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro, e/ou (b) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; (iii) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte da Instituição Consorciada; e (iv) entrem em contato com a Instituição Consorciada de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Consorciada para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Consorciada, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Consorciada.

Oferta Private

O montante de, no mínimo, 5% e, no máximo, 80% dos BDRs ofertadas no âmbito da Oferta (considerando os BDRs Adicionais), a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e do Coordenador Líder, será destinado à colocação pública no âmbito da oferta para Investidores Private que realizarem seus investimentos de forma direta ("**Oferta do Private**"), sendo certo que, caso haja demanda de Investidores Private (a) de até 40% do total dos BDRs (considerando os BDRs Adicionais), tais pedidos serão atendidos e terão alocação garantida; e (b) superior a 40% do total dos BDRs (considerando os BDRs Adicionais), a alocação, desde que o montante mínimo estipulado para a Oferta Private tenha sido atendido, nos termos do item (i) acima, será definida a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e do Coordenador Líder, observado que, neste caso, poderá haver Rateio da Oferta Private.

A Oferta Private será realizada exclusivamente junto a Investidores Private que realizarem Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Consorciada, durante o Período de Reserva, ou, no caso de Investidores Private que sejam Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta Private, observado o disposto neste item.

Os Pedidos de Reserva poderão ser efetuados pelos Investidores Private de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nas alíneas (a), (b) e (d) e nas seções "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta", "Suspensão ou Cancelamento da Oferta" e "Violações de Normas de Conduta" nas páginas 62, 64 e 68, respectivamente, deste Prospecto, observadas as condições do próprio instrumento de Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições:

(a) durante o Período de Reserva e o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme aplicável, cada um dos Investidores Private interessados em participar da Oferta Private deverá realizar a reserva de BDRs, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Consorciada, nos termos da Deliberação CVM 476, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta Private, sendo que tais Investidores Private poderão estipular, no Pedido de Reserva, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, um preço máximo por Ação, conforme previsto no artigo 45, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, sem necessidade de posterior confirmação. Caso o Investidor Private estipule um preço máximo por Ação no Pedido de Reserva abaixo do Preço por BDR, o seu Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela respectiva Instituição Consorciada, sendo os valores eventualmente depositados devolvidos, no prazo máximo de 3 dias úteis contados da divulgação do Anúncio de Início, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada);

(b) **os Investidores Private deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Consorciada.** Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de BDRs inicialmente ofertada (sem considerar os BDRs Adicionais), será vedada a colocação de BDRs junto a Investidores Private que sejam Pessoas Vinculadas, com exceção daqueles que tenham realizado Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Private que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, e os valores depositados devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira

aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada), no prazo máximo de 3 dias úteis contados do pedido de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva;

(c) após a concessão dos registros da Oferta pela CVM, a quantidade de BDRs subscritos/adquiridos e o respectivo valor do investimento dos Investidores Private serão informados a cada Investidor Private até às 12:00 horas do dia útil imediatamente seguinte à data de divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Consorciada que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, sendo o pagamento a ser feito de acordo com a alínea (d) abaixo, limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de Rateio da Oferta Private;

(d) cada Investidor Private deverá efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (c) acima junto à Instituição Consorciada com que tenha realizado o respectivo Pedido de Reserva, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 10:30 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, a Instituição Consorciada junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado irá garantir a liquidação por parte do Investidor Private e o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado por tal Instituição Consorciada;

(e) até às 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Consorciada junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Private o número de BDRs correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço por BDR, desde que efetuado o pagamento previsto acima, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nas alíneas (a), (b) e (d) acima e nas seções "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta", "Suspensão ou Cancelamento da Oferta" e "Violações de Normas de Conduta" nas páginas 62, 64 e 68, respectivamente, deste Prospecto e a possibilidade de Rateio da Oferta Private prevista na alínea (h) abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Ação, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de BDRs, desprezando-se a referida fração;

(f) caso o total de BDRs objeto dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Private (i) seja igual ou inferior ao montante de BDRs destinado à Oferta Private, não haverá Rateio da Oferta Private (conforme definido abaixo), sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Private, de modo que os BDRs remanescentes, se houver, poderão ser destinadas à Oferta de Varejo; ou (ii) exceda o montante máximo de BDRs destinadas à Oferta Private, será realizado rateio entre os respectivos Investidores Private que apresentarem Pedido de Reserva proporcionalmente ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva,

desconsiderando-se, entretanto, as frações de BDRs ("**Rateio da Oferta Private**"); e

(g) Caso haja Rateio da Oferta Private, os valores depositados em excesso serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada), no prazo máximo de 3 dias úteis contados da Data de Liquidação.

Oferta de Varejo

O montante de, no mínimo, 5% e, no máximo, 80% dos BDRs ofertados no âmbito da Oferta (considerando os BDRs Adicionais), a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e do Coordenador Líder, será destinado à colocação pública para Investidores de Varejo ("**Oferta de Varejo**"), sendo certo que, caso haja demanda de Investidores de Varejo (a) de até 40% do total de BDRs ofertado no âmbito da Oferta (considerando os BDRs Adicionais), tais pedidos serão integralmente atendidos e terão alocação garantida; e (b) superior a 40% do total de BDRs ofertado no âmbito da Oferta (considerando os BDRs Adicionais), a alocação, desde que o montante mínimo estipulado para a Oferta de Varejo tenha sido atendido, nos termos do item (i) acima, será definida a exclusivo critério e discricionariedade da Companhia e do Coordenador Líder, observado que, neste caso, poderá haver Rateio da Oferta de Varejo.

A Oferta de Varejo será realizada exclusivamente junto a Investidores de Varejo que realizarem Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Consorciada, durante o Período de Reserva, ou, no caso de Investidores de Varejo que sejam Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, observado o disposto neste item.

Os Pedidos de Reserva poderão ser efetuados pelos Investidores de Varejo de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nas alíneas (a), (b) e (d) abaixo e nas seções "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta", "Suspensão ou Cancelamento da Oferta" e "Violações de Normas de Conduta" nas páginas 62, 64 e 68, respectivamente, deste Prospecto, observadas as condições do próprio instrumento de Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições:

(a) durante o Período de Reserva e o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme aplicável, cada um dos Investidores de Varejo interessados em participar da Oferta de Varejo deverá realizar a reserva de BDRs, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Consorciada, nos termos da Deliberação CVM 476, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, sendo que tais Investidores de Varejo poderão estipular, no Pedido de Reserva, como condição de eficácia de seu Pedido

de Reserva, um preço máximo por Ação, conforme previsto no artigo 45, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, sem necessidade de posterior confirmação. Caso o Investidor de Varejo estipule um preço máximo por Ação no Pedido de Reserva abaixo do Preço por BDR, o seu Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela respectiva Instituição Consorciada, sendo os valores eventualmente depositados devolvidos, no prazo máximo de 3 dias úteis contados da divulgação do Anúncio de Início, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada);

(b) **os Investidores de Varejo deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Consorciada**. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de BDRs inicialmente ofertada (sem considerar os BDRs Adicionais), será vedada a colocação de BDRs junto a Investidores de Varejo que sejam Pessoas Vinculadas, com exceção daqueles que tenham realizado Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva realizados por Investidores de Varejo que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, e os valores depositados devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada), no prazo máximo de 3 dias úteis contados do pedido de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva;

(c) após a concessão dos registros da Oferta pela CVM, a quantidade de BDRs subscritos/adquiridos e o respectivo valor do investimento dos Investidores de Varejo, serão informados a cada Investidor de Varejo até às 12:00 horas do dia útil imediatamente seguinte à data de divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Consorciada que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, sendo o pagamento a ser feito de acordo com a alínea (d) abaixo, limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de Rateio da Oferta de Varejo (conforme definido abaixo);

(d) cada Investidor de Varejo deverá efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (c) acima junto à Instituição Consorciada com que tenha realizado o respectivo Pedido de Reserva, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 10:30 horas da Data de Liquidação. Não

havendo pagamento pontual, a Instituição Consorciada junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado irá garantir a liquidação por parte do Investidor de Varejo;

(e) até às 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Consorciada junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor de Varejo o número de BDRs correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço por BDR, desde que efetuado o pagamento previsto acima, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nas alíneas (a), (b) e (d) acima e nas seções "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta", "Suspensão ou Cancelamento da Oferta" e "Violações de Normas de Conduta" nas páginas 62, 64 e 68, respectivamente, deste Prospecto e a possibilidade de Rateio da Oferta de Varejo. Caso tal relação resulte em fração de Ação, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de BDRs, desprezando-se a referida fração;

(f) caso o total de BDRs destinadas à Oferta de Varejo objeto dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores de Varejo (i) seja igual ou inferior ao montante mínimo de BDRs destinado à Oferta de Varejo, não haverá Rateio da Oferta de Varejo (conforme definido abaixo), sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva realizados por Investidores de Varejo, de modo que os BDRs destinadas à Oferta de Varejo remanescentes, se houver, poderão ser destinadas à Oferta Institucional; ou (ii) exceda o montante máximo de BDRs destinadas à Oferta de Varejo, será realizado rateio entre os respectivos Investidores de Varejo que apresentarem Pedido de Reserva proporcionalmente ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de BDRs ("**Rateio da Oferta de Varejo**"); e

(g) caso haja Rateio da Oferta de Varejo, os valores depositados em excesso serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada), no prazo máximo de 3 dias úteis contados da Data de Liquidação.

Oferta Institucional

Os BDRs que não tiverem sido alocados aos Investidores Não Institucionais serão destinados à Oferta Institucional de acordo com o seguinte procedimento:

I. os Investidores Institucionais interessados em participar da Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding*, inexistindo pedidos de reserva. Cada Investidor Institucional

deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo os requisitos para participar da Oferta Institucional;

II. tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, os Investidores Institucionais deverão indicar no momento da apresentação de suas intenções de investimento sua opção por condicionar sua intenção de investimento à distribuição: **(a)** da quantidade total de BDRs da Oferta Base; ou **(b)** da Quantidade Mínima da Oferta Global, e se, atingida a Quantidade Mínima da Oferta Global, deseja subscrever: **(i)** a totalidade dos BDRs indicados em sua intenção de investimento; ou **(ii)** a proporção entre a quantidade de BDRs da Oferta Base efetivamente distribuídos e a quantidade total de BDRs da Oferta Base, aplicada à quantidade de BDRs indicada em sua intenção de investimento. Caso não haja a indicação da alínea (a) ou (b) acima, presumir-se-á o interesse em receber a totalidade dos BDRs indicados em sua intenção de investimento, como se tivesse indicado a opção da alínea (b)(i). Caso haja a indicação da alínea (b) acima, mas não haja a indicação da alínea (b)(i) ou da alínea (b)(ii) acima, presumir-se-á o interesse em receber a totalidade dos BDRs indicados em sua intenção de investimento, como se tivesse indicado a opção da alínea (b)(i). Em caso de distribuição parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação das intenções de investimento. Na hipótese de ocorrência de Distribuição Parcial e do Investidor Institucional indicar a alínea (a) acima, a respectiva intenção de investimento será automaticamente cancelada;

III. poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no processo de fixação do Preço por BDR, mediante a participação destes no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 20% dos BDRs da Oferta Base. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de BDRs da Oferta Base, será vedada a colocação de BDRs aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas. Os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400: (a) para proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo as Ações Classe A ou os BDRs como referência (incluindo operações de *total return swap*), desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas; e (b) que se enquadrem dentre as outras exceções previstas no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400, são permitidos na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400. **A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá afetar adversamente a fixação do Preço por BDR, e o investimento nos BDRs por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução da liquidez dos BDRs no mercado secundário. Para informações adicionais, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta, às Ações Classe A e aos BDRs – "A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados**

Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá afetar adversamente a fixação do Preço por BDR, e o investimento nos BDRs por Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderá resultar na redução da liquidez dos BDRs no mercado secundário", do Prospecto Preliminar;

IV. caso as intenções de investimento obtidas durante o Procedimento de *Bookbuilding* excedam o total de BDRs remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a exclusivo critério do Coordenador Líder e da Companhia, melhor atendam o objetivo da Oferta de criar uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Companhia, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, observado o disposto no plano de distribuição elaborado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em conta as suas relações com os clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica;

V. até o primeiro dia útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a Data de Liquidação, a quantidade de BDRs alocados, o Preço por BDR e o valor do respectivo investimento;

VI. a entrega dos BDRs alocados deverá ser efetivada na Data de Liquidação, mediante pagamento em moeda corrente nacional, à vista e em recursos imediatamente disponíveis, do Preço por BDR multiplicado pela quantidade de BDRs alocados, de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Distribuição;

VII. a subscrição dos BDRs será formalizada por meio do sistema de registro da B3, sendo, portanto, dispensada a apresentação de boletim de subscrição, nos termos da Resolução CVM 27, observado que **(a)** a subscrição dos BDRs por determinados Investidores Institucionais está dispensada da apresentação de documento de aceitação da Oferta; e **(b)** no caso de Investidores Institucionais que não estejam contemplados pela dispensa da apresentação de documento de aceitação da Oferta, nos termos da Resolução CVM 27, a subscrição de BDRs deverá ser formalizada mediante documento de aceitação da Oferta por tal Investidor Institucional, o qual deverá ser realizado junto ao Coordenador Líder e deverá conter, no mínimo: **(i)** as condições de integralização dos BDRs, **(ii)** as condições da Distribuição Parcial, nos termos deste Aviso ao Mercado e dos Prospectos; **(iii)** a identificação da condição de Pessoa Vinculada (ou não) à Oferta, e **(iv)** declaração de que obteve cópia dos Prospectos, observado que tal formalização poderá ocorrer, inclusive, mediante o preenchimento e entrega, ao Coordenador Líder com o qual tiver efetuado sua intenção de investimento, do

termo de aceitação da Oferta por tal Investidor Institucional, o qual foi previamente submetido para a análise da;

VIII. caso não haja conclusão da Oferta ou em caso de resilição do Contrato de Distribuição ou de cancelamento ou revogação da Oferta, todas as intenções de investimento serão canceladas e o Coordenador Líder comunicará ao respectivo Investidor Institucional o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Caso o Investidor Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos do inciso VII acima, os valores depositados serão devolvidos sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis sobre os valores pagos em função do IOF e/ou do câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada), no prazo de três dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

A Companhia e o Coordenador Líder poderão requerer que a CVM autorize a modificação ou a revogação da Oferta caso ocorram alterações posteriores, relevantes e inesperadas nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido dos registros da Oferta ou que o fundamente, que resultem em um aumento relevante nos riscos assumidos pela Companhia e inerentes à própria Oferta.

Além disso, caso (i) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelos investidores, ou as suas decisões de investimento, nos termos do artigo 45, parágrafo 4°, da Instrução CVM 400; (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (iii) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400; e/ou (iv) haja um Evento de Fixação de Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, os Investidores Não Institucionais poderão desistir dos respectivos Pedidos de Reserva, sem quaisquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Consorciada que tenha recebido seus respectivos Pedidos de Reserva (por meio de mensagem eletrônica, fac-símile ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Consorciada) (a) até às 12:00 horas do 5° dia útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso do item (i) acima; (b) até às 14:00 horas do 5º dia útil subsequente à data em que o investidor for comunicado diretamente pela Instituição Consorciada, conforme aplicável, sobre a suspensão ou a modificação da Oferta, nos casos dos itens (ii) e (iii) acima; e (c) até às 14:00 horas do 5° dia útil subsequente à data de disponibilização do Anúncio de Retificação ou à data de recebimento, pelo investidor, da comunicação direta pela Instituição Consorciada acerca da suspensão, modificação da Oferta ou do Evento de Fixação de Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, no caso do item (iv) acima.

Adicionalmente, a Companhia e o Coordenador Líder poderão modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400.

Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o encerramento do Prazo de Distribuição poderá ser adiado em até 90 dias. Se a Oferta for cancelada, os atos de aceitação anteriores e posteriores ao cancelamento serão considerados ineficazes.

A revogação, suspensão ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio de Anúncio de Retificação.

Em qualquer hipótese, a revogação ou cancelamento tornam ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às BDRs, no prazo de 3 dias úteis contados da data de divulgação da revogação, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada).

Na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta ou em caso de Evento de Fixação de Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, nos termos dos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, as Instituições Consorciadas deverão acautelar-se e certificar-se, no momento das aceitações da Oferta, de que o Investidor Não Institucional está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições estabelecidas. Caso o Investidor Não Institucional já tenha aderido à Oferta, cada Instituição Consorciada deverá comunicar diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação ao Investidor Não Institucional que tenha efetuado Pedido de Reserva junto a tal Instituição Consorciada a respeito da modificação efetuada.

Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta, às Ações e aos BDRs – Como resultado do Procedimento de Bookbuilding, o Preço por BDR poderá ser fixado em valor inferior à Faixa Indicativa e, nesta hipótese, os Investidores Não Institucionais poderão exercer a opção de desistir de seus Pedidos de Reserva", na página 81 deste Prospecto.

Após a divulgação do Anúncio de Retificação, o Coordenador Líder só aceitará intenções de investimento no Procedimento de *Bookbuilding* e as Instituições Consorciadas só aceitarão Pedidos de Reserva daqueles investidores que estejam cientes dos termos do Anúncio de Retificação. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta serão considerados cientes dos termos do Anúncio de Retificação quando, passados 5 dias úteis do recebimento da comunicação, não revogarem expressamente suas intenções no Procedimento de *Bookbuilding* ou seus Pedidos de Reserva. Nesta hipótese, o

Coordenador Líder e/ou as Instituições Consorciadas presumirão que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (b) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis.

O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. Ademais, a rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento dos registros da Oferta, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º, da Instrução CVM 400.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 horas do 5° dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida aos BDRs, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 3 dias úteis, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada).

A rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento dos registros da Oferta, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º, da Instrução CVM 400.

Conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, será admitida distribuição parcial de BDRs no âmbito da Oferta, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta correspondente a 416.666 (quatrocentos e dezesseis mil, seiscentos e sessenta e seis).

Os BDRs que não forem efetivamente subscritos durante o Período de Distribuição deverão ser cancelados. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial dos BDRs, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) do Montante Mínimo da Oferta.

Caso a aceitação da Oferta esteja condicionada ao item (ii) do parágrafo anterior, o Investidor, conforme o caso, deverá indicar se pretende receber (i) a totalidade dos BDRs subscritos; ou (ii) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de BDRs efetivamente distribuídos e o número de BDRs originalmente ofertados, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade dos BDRs objeto dos Pedidos de Reserva.

Na hipótese de o Investidor indicar o item (ii) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização dos BDRs por parte dos Investidores, os valores já depositados pelos Investidores condicionantes serão devolvidos a eles sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada), no prazo máximo de 3 dias úteis contados da comunicação do cancelamento.

Caso não existam Pedidos de Reserva e/ou intenções de investimento para a subscrição/aquisição do Montante Mínimo da Oferta de BDRs (sem considerar os BDRs Adicionais) até a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e ordens de investimento, conforme o caso, automaticamente cancelados,

Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta, às Ações e aos BDRs – Na medida em que será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, mas pode ser que não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja investidores suficientes interessados em subscrever/adquirir o Montante Mínimo da Oferta de BDRs no âmbito da Oferta.", na página 80 deste Prospecto.

Prazo de Distribuição

A data de início da Oferta será divulgada por meio do Anúncio de Início, com data estimada para ocorrer em 12 de dezembro de 2022, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400. O prazo para a distribuição dos BDRs será (i) de até 6 meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM 400; ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("**Prazo de Distribuição**").

O término da Oferta e seu resultado serão anunciados mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, com data limite para ocorrer em 15 de dezembro de 2022, em conformidade com o artigo 29 da Instrução CVM 400.

Liquidação

A liquidação física e financeira dos BDRs (considerando os BDRs Adicionais) deverá ser realizada dentro do prazo de até 2 dias úteis contado da data de divulgação do Anúncio de Início ("**Data de Liquidação**"), de acordo com o disposto no Contrato de Distribuição.

Os BDRs e os BDRs Adicionais, conforme o caso, serão entregues aos respectivos investidores até às 16:00 horas da Data de Liquidação.

Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação

A garantia firme de liquidação a ser prestada pelo Coordenador Líder consiste na obrigação individual e não solidária de integralização/liquidação, pelo Coordenador Líder, na Data de Liquidação, da totalidade dos BDRs (considerando os BDRs Adicionais) que não forem integralizadas/liquidadas pelos investidores que as subscreverem/adquirirem na Oferta, na proporção e até os limites individuais de garantia firme de cada um do Coordenador Líder, conforme indicado no Contrato de Distribuição ("**Garantia Firme de Liquidação**").

Caso os BDRs (considerando os BDRs Adicionais) efetivamente subscritas/adquiridas por investidores não tenham sido totalmente integralizadas/liquidadas na Data de Liquidação, cada um do Coordenador Líder, observado o disposto no Contrato de Distribuição, realizará, de forma individual e não solidária, a integralização/liquidação, na Data de Liquidação, na proporção e até os limites individuais previstos no Contrato de Distribuição, da totalidade do eventual saldo resultante da diferença entre (i) o número de BDRs objeto da Garantia Firme de Liquidação prestada por cada um do Coordenador Líder, multiplicado pelo Preço por BDR, nos termos do Contrato de Distribuição e (ii) o número de BDRs (considerando os BDRs Adicionais, se houver) efetivamente integralizadas/liquidadas por investidores no mercado, multiplicado pelo Preço por BDR a ser definido conforme o Procedimento de *Bookbuilding*. A Garantia Firme de Liquidação, individual e não solidária, passará a ser vinculante a partir do momento em que, cumulativamente, for concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, assinado o Contrato de Distribuição, concedido o registro da Companhia como companhia aberta sob a categoria "A", deferidos os registros da Oferta pela CVM, divulgado o Anúncio de Início e disponibilizado o Prospecto Definitivo, sendo eficaz a partir do momento em que forem cumpridas as condições suspensivas previstas no Contrato de Distribuição.

Para fins do disposto no item 5 do Anexo VI, da Instrução CVM 400, em caso de exercício da Garantia Firme de Liquidação e posterior revenda dos BDRs junto ao público pelo Coordenador Líder, por si ou por suas afiliadas, nos termos do Contrato de Distribuição, durante o Prazo de Distribuição, o preço de revenda desses BDRs será o preço de mercado dos BDRs de emissão da Companhia, limitado ao Preço por BDR.

Segue abaixo relação dos BDRs (considerando os BDRs Adicionais) objeto de Garantia Firme de Liquidação prestada pelo Coordenador Líder:

Coordenador da Oferta	Quantidade de BDRs(1)	Quantidade de BDRs(2)	Percentual
			(%)

Coordenador Líder	8.000.000	9.600.000	100%
Total	**8.000.000**	**9.600.000**	**100%**

(1) Sem considerar a colocação dos BDRs Adicionais.
(2) Considerando a colocação dos BDRs Adicionais.

Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição estabelece que a obrigação do Coordenador Líder de efetuar a colocação dos BDRs, bem como de suas respectivas garantias firme estarão sujeitas a determinadas condições, não limitada a entrega de opiniões legais e cartas negativas de conforto (*negative comfort letter*) pelos assessores jurídicos da Companhia e do Coordenador Líder. De acordo com o Contrato de Distribuição, a Companhia obriga-se a indenizar o Coordenador Líder em certas circunstâncias e contra determinadas contingências. As opiniões legais mencionadas neste parágrafo referem-se àquelas que dizem respeito à lei brasileira e à lei de Bermudas.

Após a divulgação do Anúncio de Início, o Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder e à CVM, nos endereços físicos indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Informações Adicionais" na página 72 deste Prospecto.

Oferta em Bermudas

A colocação das Ações da Oferta em Bermudas no âmbito da Oferta em Bermudas será realizada exclusivamente pelo Coordenador da Oferta em Bermudas, observados os termos do Contrato de Colocação da Oferta em Bermudas e da regulamentação de Bermudas.

A Companhia e o Coordenador da Oferta em Bermudas poderão realizar apresentações virtuais aos investidores residentes ou domiciliados em Bermudas (roadshow), no período entre a data da primeira divulgação deste Aviso ao Mercado e a data em que for fixado o Preço por BDR.

A Oferta em Bermudas será intermediada pelo Coordenador da Oferta em Bermudas, instituição financeira com sede em Bermudas, autorizada pela Bermuda Monetary Authority a intermediar distribuições públicas de valores mobiliários naquele país e a qual exerce a função de gatekeeper naquele mercado.

Em decorrência da possibilidade da extensão da Oferta em Bermudas para residentes do país e de regras de controle cambial aplicáveis necessárias para a operacionalização da Oferta em Bermudas, a Companhia precisou obter, com o suporte do Coordenador da Oferta em Bermudas, em cumprimento ao *Exchange Control Act* de 1972 de Bermudas, autorização específica da *Bermuda Monetary Authority*, a qual foi concedida em novembro de 2022 (ficando a efetiva listagem condicionada à apresentação das aprovações societárias referentes ao aumento de capital e à precificação da Oferta Global e a divulgação do Final Offering Memorandum em termos já aprovados pela Bolsa de Valores de Bermudas).

Violações de Normas de Conduta

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas nos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, na carta convite disponibilizada pelo Coordenador Líder ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM 400 e no Código ANBIMA, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com dos BDRs de emissão da Companhia, emissão de relatórios de pesquisa e de *marketing* da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Consorciada, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas por eles julgadas cabíveis, (i) deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação dos BDRs no âmbito da Oferta, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva que tenha recebido e a Instituição Consorciada deverá informar imediatamente aos respectivos investidores sobre referido cancelamento, devendo ser restituídos pela Instituição Consorciada integralmente aos respectivos investidores os valores eventualmente dados em contrapartida aos BDRs, no prazo máximo de 3 dias úteis contados da data de divulgação do descredenciamento da Instituição Consorciada, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária e, ainda, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada), (ii) arcará integralmente com quaisquer custos, perdas (incluindo lucros cessantes) e prejuízos relativos à sua exclusão como Instituição Consorciada, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações judiciais em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores, (iii) indenizará, manterá indene e isentará o Coordenador Líder, suas afiliadas e respectivos administradores, acionistas, sócios, funcionários e empregados, bem como os sucessores e cessionários dessas pessoas por toda e qualquer perda que estes possam incorrer; e (iv) poderá ter suspenso, por um período de 6 meses contados da data da comunicação da violação, o direito de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação de quaisquer do Coordenador Líder. A Instituição Consorciada a que se refere esta seção deverá informar imediatamente o referido cancelamento aos investidores de quem tenha recebido Pedido de Reserva. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem, seus Pedidos de Reserva cancelados por força do descredenciamento da Instituição Consorciada.

Instituição Financeira Escrituradora dos BDRs

A instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração dos BDRs de emissão da Companhia é o Banco Bradesco S.A..

Cronograma Tentativo Estimado da Oferta

Segue, abaixo, um cronograma tentativo indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir da data de protocolo do pedido dos registros da Oferta junto à CVM:

N.º	Eventos	Data de Realização / Data Prevista(1)
1.	• Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	28 de julho de 2022
2.	• Divulgação do Aviso ao Mercado (sem logotipos das Instituições Consorciadas) • Disponibilização do Prospecto Preliminar • Início das apresentações para potenciais investidores (*roadshow*) • Início do Procedimento de *Bookbuilding* • Assinatura do Contrato de Distribuição da Oferta em Bermudas	24 de outubro de 2022
3.	• Nova divulgação do Aviso ao Mercado (com logotipos das Instituições Consorciadas aderidas por meio de Termo de Adesão)	27 de outubro de 2022
4.	• Início do Período de Reserva • Início do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	28 de outubro de 2022
5.	• Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta para Investidores Não Institucionais	07 de novembro de 2022
6.	• Início do Período de Desistência da Oferta	08 de novembro de 2022
7.	• Encerramento do Período de Desistência da Oferta	16h de 16 de novembro de 2022
8.	• Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	28 de novembro de 2022
9.	• Encerramento do Período de Reserva para pessoas que não sejam Pessoas Vinculadas • Encerramento das apresentações para potenciais investidores (roadshow)	06 de dezembro de 2022
10.	• Encerramento do Procedimento de Bookbuilding • Fixação do Preço por BDR • Reunião do conselho de administração da Companhia que aprova o Preço por BDR • Assinatura do Contrato de Distribuição e dos demais contratos relacionados à Oferta Global	07 de dezembro de 2022
11.	• Registro da Oferta pela CVM • Divulgação do Anúncio de Início • Disponibilização do Prospecto Definitivo	12 de dezembro de 2022
12.	• Início das negociações dos BDRs na B3	13 de dezembro de 2022
13.	• Data de Liquidação	14 de dezembro 2022
14.	• Data limite para a divulgação do Anúncio de Encerramento	15 de dezembro de 2022

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações e antecipações, a critério do Coordenador Líder e da Companhia. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser considerada modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Será admitido o recebimento de reservas para subscrição/aquisição dos BDRs a partir da nova divulgação do Aviso ao Mercado (com o logotipo das Instituições Consorciadas), para subscrição/aquisição dos BDRs, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor/adquirente após o início do Prazo de Distribuição.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, este cronograma será alterado, nos termos da Instrução da CVM 400. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio de anúncio divulgado nas páginas da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3 na rede mundial de computadores, constantes da seção "Informações sobre a Oferta – Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta" na página 71 deste Prospecto, mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início.

Para informações sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida aos BDRs, nos casos de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, consulte este Prospecto. Para informações sobre os prazos, condições e preço de revenda no caso de alienação dos BDRs integralizadas/liquidadas pelo Coordenador Líder, em decorrência do exercício da Garantia Firme de Liquidação, nos termos descritos no Contrato de Distribuição, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação" na página 66 deste Prospecto.

A Companhia e o Coordenador Líder realizarão apresentações aos investidores (*roadshow*), no Brasil e no exterior, no período compreendido entre a data em que este Prospecto for disponibilizado e a data em que for determinado o Preço por BDR, inclusive.

Inadequação da Oferta

Não há inadequação específica da Oferta a certo grupo ou categoria de investidor. Como todo e qualquer investimento em valores mobiliários de renda variável, o investimento nos BDRs apresenta riscos e possibilidade de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimentos. Portanto, uma decisão de investimento nos BDRs requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao investidor uma análise detalhada dos negócios da Companhia, mercado de atuação e os riscos inerentes aos negócios da Companhia, que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. O investimento em BDRs não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais e aos setores em que a Companhia atua. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da

adequação da Oferta ao perfil de investimento, dos riscos inerentes aos negócios da Companhia e ao investimento nos BDRs.

O investimento em BDRs representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir nos BDRs estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados aos BDRs, à Companhia, ao setor da economia em que esta atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos neste Prospecto e no Formulário de Referência, anexo a este Prospecto, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em BDRs é um investimento em renda variável, não sendo, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há qualquer classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de subscrever/adquirir BDRs ou, com relação à qual o investimento em BDRs seria, no entendimento da Companhia e do Coordenador Líder, inadequado.

Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta

O Aviso ao Mercado, bem como sua nova disponibilização (com o logotipo das Instituições Consorciadas), o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais Anúncios de Retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, exclusivamente nas páginas na rede mundial de computadores da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3.

COMPANHIA

www.ur-us.com (neste *website*, na página inicial clicar em "Oferta Pública" e depois clicar em "Avisos ao Mercado").

COORDENADOR LÍDER

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: https://www.guide.com.br (neste website, na aba superior, selecionar "Investimentos", depois selecionar "Outros Investimentos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "BDR", selecionar "Em andamento", localizar "URUS33 - URCA REAL ESTATE HOLDINGS COMPANY LTD." e clicar em "+", localizar e clicar em "Prospecto Preliminar", " Prospecto Definitivo", "Aviso ao Mercado", "Comunicado ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou na opção desejada).

INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS

Informações adicionais sobre as Instituições Consorciadas podem ser obtidas nas dependências das Instituições Consorciadas credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

www.cvm.gov.br (neste website, acessar "Centrais de Conteúdo" no canto superior esquerdo, acessar "Central de Sistemas da CVM" na página inicial, acessar "Ofertas Públicas", em seguida, na opção "Volume em R$" na linha "Certificados de Depósito de Ações" da coluna "Primária", em seguida na opção "Volume em R$" na coluna "Oferta Inicial (IPO)", e, em seguida, no número de processos constante da linha "Urca Real Estate Holdings Companhia Ltd" acessar o link "Prospecto" ou o link no qual serão disponibilizados os anúncios e avisos da oferta).

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

www.b3.com.br (neste *website*, acessar "Ofertas em andamento", depois clicar em "Urca Real Estate Holdings Companhia Ltd", e posteriormente, acessar o documento correspondente).

Informações Adicionais

Mais informações sobre a Oferta e sobre o procedimento de reserva dos BDRs poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, nos endereços e telefones abaixo mencionados e, no caso de Investidores Não Institucionais, também junto às Instituições Consorciadas.

É recomendada aos investidores a leitura deste Prospecto e do Formulário de Referência em especial as seções "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta, às Ações e aos BDRs", nas páginas 19 e 75, respectivamente, deste Prospecto, bem como a seção "4. Fatores de Risco" constante do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto, antes da tomada de qualquer decisão de investimento.

Os investidores que desejarem obter acesso a este Prospecto, ao Formulário de Referência ou informações adicionais sobre a Oferta deverão acessar as seguintes páginas da rede mundial de computadores da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3.

COMPANHIA

URCA REAL ESTATE HOLDINGS COMPANY LTD.

Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermudas

Endereço do representante legal no Brasil: Rua Urussuí 125, conjs. 101 e 102, Itaim Bibi, CEP 04541-050, São Paulo, SP

Tel.: +55 (11) 3078-0869

www.ur-us.com (neste website, na página inicial clicar em "Oferta Pública" e depois clicar em "Prospecto")

COORDENADOR LÍDER

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3064

CEP 01451-001 - Itaim Bibi, São Paulo, SP

At.: Sr. Luis Gustavo Pereira / Marcos A. do Carmo
Tel.: +55 (11) 3576-6641
Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: https://www.guide.com.br (neste website, na aba superior, selecionar "Investimentos", depois selecionar "Outros Investimentos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "BDR", selecionar "Em andamento", localizar "URUS33 - URCA REAL ESTATE HOLDINGS COMPANY LTD." e clicar em "+", localizar e clicar em "Prospecto Preliminar", " Prospecto Definitivo", "Aviso ao Mercado", "Comunicado ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou na opção desejada).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rua de Sete de Setembro, nº 111, 5º andar
CEP 20159-900, Rio de Janeiro, RJ
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares
CEP 01333-010, São Paulo, SP
www.cvm.gov.br (neste website, acessar "Centrais de Conteúdo" no canto superior esquerdo, acessar "Central de Sistemas da CVM" na página inicial, acessar "Ofertas Públicas", em seguida, na opção "Volume em R$" na linha "Certificados de Depósito de Ações" da coluna "Primária", em seguida na opção "Volume em R$" na coluna "Oferta Inicial (IPO)", e, em seguida, no número de processos constante da linha "Urca Real Estate Holdings Companhia Ltd" acessar o link "Prospecto" ou o link no qual serão disponibilizados os anúncios e avisos da oferta).

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-paraemissores/ofertas-publicas/ (neste *website*, acessar "Ofertas em andamento", clicar em "Empresas", depois clicar em "URCA REAL ESTATE HOLDINGS COMPANY LTD.", posteriormente acessar "Prospecto Preliminar").

INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS

Informações adicionais sobre as Instituições Consorciadas podem ser obtidas nas dependências das Instituições Consorciadas credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 (http://www.b3.com.br/).

O Aviso ao Mercado foi intencionalmente divulgado sem a indicação das Instituições Consorciadas e será novamente divulgado nesta data, qual seja 07 de novembro de 2022, com a indicação das Instituições Consorciadas que aderiram à Oferta. A partir de tal data, informações adicionais sobre as Instituições Consorciadas poderão ser obtidas na página da rede mundial de computadores da B3.

Este Prospecto não constitui uma oferta de venda dos BDRs nos Estados Unidos ou em qualquer outra jurisdição em que a venda seja proibida. Os BDRs não poderão ser ofertados ou vendidos nos Estados Unidos ou a pessoas consideradas *U.S. persons*, conforme definido no Regulamento S, sem que haja registro sob o *Securities Act,* ou de acordo com uma isenção de registro nos

termos do *Securities Act*. Exceto pelos registros da Oferta pela CVM, a Companhia e o Coordenador Líder não pretendem realizar nenhum registro da Oferta ou dos BDRs nos Estados Unidos e nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país. Qualquer informação aqui contida não deverá ser levada, transmitida, divulgada, distribuída ou disseminada nos Estados Unidos.

Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre a Companhia e a Oferta, a Companhia e o Coordenador Líder recomendam que os investidores baseiem suas decisões de investimento nas informações constantes deste Prospecto e do Formulário de Referência.

O investimento em BDRs representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir nos BDRs estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive aqueles relacionados aos BDRs, às Ações, à Companhia, ao setor da economia em que esta atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil e dos Estados Unidos da América descritos neste Prospecto e no Formulário de Referência, anexo a este Prospecto, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em ações é um investimento em renda variável, não sendo, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais.

LEIA ESTE PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES "SUMÁRIO DA COMPANHIA – PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELATIVOS À COMPANHIA" E "FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA, ÀS AÇÕES E AOS BDRS", NAS PÁGINAS 19 E 75, RESPECTIVAMENTE, DESTE PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANEXO A ESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO COM RELAÇÃO À COMPANHIA, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NOS BDRS.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA, ÀS AÇÕES E AOS BDRS

O investimento nos BDRs envolve a exposição a determinados riscos. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos BDRs, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Prospecto, incluindo os riscos mencionados abaixo, os riscos constantes da seção "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco da Companhia" na página 19 deste Prospecto, os riscos constantes da seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência, e as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e respectivas notas explicativas, anexos a este Prospecto.

As atividades da Companhia, sua situação financeira, seus resultados operacionais, fluxos de caixa, liquidez e/ou negócios futuros podem ser afetados de maneira adversa por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir. O preço de mercado dos BDRs de emissão da Companhia pode diminuir devido à ocorrência de quaisquer desses riscos e/ou outros fatores, e os investidores podem vir a perder parte substancial ou a totalidade de seu investimento. Os riscos descritos abaixo são aqueles que, atualmente, a Companhia acredita que poderão lhe afetar e afetar os titulares de BDRs de sua emissão de maneira adversa. Riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidas pela Companhia ou que atualmente a Companhia considere irrelevantes, também podem prejudicar suas atividades de maneira significativa.

Para os fins desta seção, a indicação de que um risco, incerteza ou problema pode causar ou ter ou causará ou terá "um efeito adverso para a Companhia" ou lhe "afetará adversamente" ou o uso de expressões similares significa que o risco, incerteza ou problema pode ou poderá resultar em um efeito material adverso em seus negócios, condições financeiras, resultados de operações, fluxo de caixa e/ou perspectivas e/ou o preço de mercado dos BDRs de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

Esta seção faz referência apenas aos fatores de risco relacionados à Oferta, às Ações e aos BDRs. Para os demais fatores de risco, os investidores devem ler a seção "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco da Companhia" na página 19 deste Prospecto e a seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto, a partir da página 107.

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo, como a atual COVID-19 (causada pelo coronavírus), pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação dos BDRs de emissão da Companhia.

Surtos de doenças que afetem o comportamento das pessoas, como do atual 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, podem ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia mundial e brasileira, nos resultados da Companhia e nos BDRs de sua emissão.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde decretou a pandemia decorrente da COVID-19, cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados. Como consequência, o surto da COVID-19 resultou em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas impostas pelos governos de diversos países em face da ampla e corrente disseminação do vírus, incluindo quarentena e *lockdown* ao redor do mundo. Como consequência de tais medidas, os países impuseram restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode resultar na volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos mundial pode diminuir o interesse de investidores nacionais e estrangeiros em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Companhia, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de tais valores mobiliários e também pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e financiamento das operações da Companhia no futuro em termos aceitáveis.

A extensão da pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde em razão da disseminação da COVID-19, a percepção de seus efeitos, e a forma pela qual tal pandemia impactará os negócios da Companhia dependem de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante em seus negócios, condição financeira, resultados operacionais e fluxo de caixa

A extensão da pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde em razão da disseminação da COVID-19, a percepção de seus efeitos, e a forma pela qual tal pandemia impactará os negócios da Companhia dependem de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante em seus negócios, condição financeira, resultados operacionais e fluxo de caixa. Surtos ou potenciais surtos de doenças podem ter um efeito adverso nas operações da Companhia. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como a provocada pelo zika vírus, a provocada pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS) afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram. Em 11 março de 2020, a Organização Mundial de Saúde ("OMS") declarou o estado de pandemia em razão da disseminação global da COVID-19, doença causada pelo novo coronavírus (Sars-Cov-2). Na prática, tal declaração significou o reconhecimento pela OMS de que, desde então, o vírus se disseminou por diversos continentes com transmissão sustentada entre as pessoas. Tal disseminação gerou incertezas macroeconômicas, volatilidade e perturbação significativas. Em resposta, muitos governos implementaram políticas destinadas a impedir ou retardar a propagação da doença, tais como a restrição à livre

circulação e até mesmo o isolamento social, sendo que essas medidas podem permanecer em vigor por um período significativo e incerto.

A pandemia da COVID-19 demandou medidas restritivas por parte de autoridades governamentais mundiais, com o objetivo de proteger a população, resultando em restrições no fluxo de pessoas (incluindo quarentena e lockdown, e limitações a viagens e à utilização de transportes públicos), no fechamento prolongado de locais de trabalho, em interrupções na cadeia de suprimentos, no fechamento do comércio e na redução generalizada de consumo. No Brasil, os estados e os municípios, incluindo as localidades em que a Companhia opera, adotaram diretrizes estabelecidas pelo Ministério da Saúde para controlar a propagação da COVID-19, tais como restrição à circulação e o isolamento social, que resultaram no fechamento e restrições de funcionamento de lojas, restaurantes, hotéis, shopping centers, áreas de grande circulação, parques e demais espaços públicos.

No início de 2021, uma nova variante do vírus da COVID-19 começou a circular no Brasil, resultando em um aumento no número de internações e óbitos. Em 11 de março de 2021, o Brasil foi considerado o epicentro da pandemia da COVID-19 em termos de número de casos confirmados e óbitos e, em 30 de abril de 2021, o Brasil registrou 403.781 mortes em razão da COVID-19. Nesse sentido, as autoridades públicas brasileiras, incluindo as autoridades dos Estados e Municípios em que a Companhia opera, estão restabeleceram medidas restritivas, tais como restrições à circulação, isolamento social, quarentenas e até mesmo lockdowns. A Companhia não pode garantir que tais medidas, bem como medidas futuras cuja implementação seja necessária em razão de um novo agravamento da pandemia da COVID-19, não terão um efeito relevante adverso em seus negócios.

A disseminação da COVID-19 levou a Companhia a modificar algumas de suas práticas de negócios, como a inclusão de medidas sanitárias recomendadas pela OMS, práticas de higienização de locais de trabalho e dos funcionários, implementação de sistema de home office, além do cancelamento de participação física em reuniões, eventos e conferências. A Companhia pode vir a tomar outros BDRs Adicionais, conforme exigido pelas autoridades governamentais ou conforme determinado pela administração, considerando o melhor interesse de seus funcionários, clientes e parceiros de negócios. A Companhia não pode garantir que essas medidas serão suficientes para atenuar os riscos apresentados pela pandemia do vírus ou, de outra forma, serão satisfatórias para as autoridades governamentais. Adicionalmente, como resultado de uma eventual desaceleração econômica no Brasil decorrente das medidas tomadas em atenção à pandemia da COVID-19, os clientes e fornecedores da Companhia podem vir a solicitar a renegociação de acordos existentes, com possível aumento de inadimplência e, portanto, afetar adversamente os resultados de operações e a condição financeira da Companhia.

A extensão em que o surto da COVID-19 afetará os negócios, condição financeira, resultados operacionais ou fluxos de caixa da Companhia, dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis incluindo, entre

outros, a duração e a distribuição geográfica do surto, sua gravidade, as ações para conter o vírus ou minimizar seu impacto e com que rapidez e até que ponto as condições econômicas e operacionais normais podem ser retomadas. Mesmo após a contenção do surto da COVID-19, a Companhia pode ser adversa e materialmente impactada em seus negócios, em razão do impacto econômico global ou brasileiro, incluindo recessão, desaceleração econômica ou aumento nos níveis de desemprego, que poderá afetar o poder de compra de seus clientes.

Adicionalmente, a Companhia não consegue garantir que outros surtos regionais e/ou globais não acontecerão. Além disso, novas ondas da COVID-19 já começaram a surgir em algumas regiões e poderão se alastrar. A Companhia não consegue garantir que será capaz de tomar as providências necessárias para impedir um impacto negativo nos seus negócios de dimensão igual ou até superior ao impacto provocado pela pandemia da COVID-19 caso haja novos surtos regionais e/ou globais ou mesmo caso novas ondas da COVID-19 se confirmem em larga escala. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento da população ou que demande políticas públicas de restrição à circulação de pessoas e/ou de contato social pode ter um impacto adverso nos negócios da Companhia, bem como na economia brasileira. Surtos de doenças também podem impossibilitar que os funcionários e clientes da Companhia se dirijam às suas instalações (incluindo por prevenção ou por contaminação em larga escala), o que prejudicaria o regular desenvolvimento dos seus negócios.

Como inexistem eventos recentes comparáveis que possam fornecer orientação à Companhia quanto ao efeito de uma pandemia global severa, o impacto final do surto da COVID-19 é incerto, mesmo considerando os acima mencionados, e sujeito a alterações que a Companhia não é capaz de estimar. Por fim, o impacto da pandemia da COVID-19 também pode precipitar ou agravar os outros riscos descritos no item 4.1 do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto. Para maiores informações sobre os efeitos da pandemia sobre as atividades da Companhia, vide itens 7.1 e 10.9 do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

Eventual descumprimento por quaisquer das Instituições Consorciadas de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação dos BDRs, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva feitos perante tais Instituições Consorciadas.

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição, na carta-convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM 400, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com os BDRs, emissão de relatórios de pesquisa e de *marketing* da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Consorciada, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das

demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação dos BDRs. Caso tal desligamento ocorra, a(s) Instituição(ões) Consorciada(s) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva 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 sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada). Para mais informações, ver a seção "Informações Sobre a Oferta – Violações de Norma de Conduta" na página 68 deste Prospecto.

A Companhia poderá precisar de capital adicional no futuro, a ser obtido por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, o que pode resultar na diluição da participação dos detentores dos BDRs e afetar o preço dos BDRs.

A Companhia poderá precisar de recursos adicionais no futuro e optar por obtê-los no mercado de capitais, por meio de operações de emissão pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações. Qualquer captação de recursos adicionais, desde que devidamente aprovada, por meio de distribuição de ações e/ou valores mobiliários conversíveis em ações, inclusive em oferta públicas com esforços restritos, poderá ser realizada com exclusão do direito de preferência de seus acionistas, de acordo com as disposições legais, regulamentares e estatutárias aplicáveis, e acarretar na diluição da participação acionária de seus acionistas no capital social da Companhia, bem como diminuir o preço de mercado de seus BDRs, sendo que o grau de diluição econômica dependerá do preço e da quantidade dos valores mobiliários emitidos.

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de* Bookbuilding *poderá impactar adversamente a formação do Preço por BDR, e o investimento nos BDRs por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez dos BDRs no mercado secundário.

O Preço por BDR será fixado com base no resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no processo de fixação do Preço por BDR, mediante a participação destes no Procedimento de *Bookbuilding* em até 20% da quantidade de ações inicialmente ofertada (sem considerar os BDRs Adicionais). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, somente não será permitida a colocação de BDRs junto a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 dos BDRs inicialmente ofertada (sem considerar os BDRs Adicionais).

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por BDR, e o investimento nos BDRs por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez dos BDRs no mercado secundário.

Adicionalmente, os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400 (i) para proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo os BDRs como referência (incluindo operações de *total return swap*), desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas; ou (ii) que se enquadre dentre as outras exceções previstas no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400, são permitidos na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400. Tais operações poderão influenciar a demanda e, consequentemente, o preço dos BDRs e, deste modo, o Preço por BDR poderá diferir dos preços que prevalecerão no mercado após a conclusão desta Oferta.

Na medida em que será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, mas pode ser que não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja investidores suficientes interessados em subscrever/adquirir o Montante Mínimo da Oferta de BDRs no âmbito da Oferta (sem considerar os BDRs Adicionais).

Na medida em que será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta até o Montante Mínimo, caso os BDRs inicialmente ofertados (sem considerar os BDRs Adicionais) não sejam integralmente subscritos/adquiridos no âmbito da Oferta até a Data de Liquidação em quantidade equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva e intenções de investimentos automaticamente cancelados, e os valores eventualmente depositados serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada), no prazo máximo de 3 dias úteis contados da comunicação do cancelamento. Para informações adicionais sobre o cancelamento da Oferta, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Suspensão ou Cancelamento da Oferta" na página 64 deste Prospecto.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta Global a que haja distribuição do Valor Total da Oferta ou de uma quantidade mínima de BDRs originalmente objeto da Oferta Global, definida conforme critério do próprio Investidor, mas não inferior à Quantidade Mínima da Oferta Global, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor participar da Oferta Global apenas caso haja distribuição do Valor Total da Oferta Global. Neste caso ou caso a Oferta

Global seja cancelada, os valores eventualmente depositados pelos Investidores Não Institucionais deverão ser integralmente devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de três dias úteis contados da data de divulgação do comunicado de cancelamento da Oferta Global.

Como resultado do Procedimento de* Bookbuilding*, o Preço por BDR poderá ser fixado em valor inferior à Faixa Indicativa e, nesta hipótese, os Investidores Não Institucionais poderão exercer a opção de desistir de seus Pedidos de Reserva.

Caso o Preço por BDR seja fixado abaixo do valor resultante da subtração entre o valor mínimo da Faixa Indicativa e o valor equivalente a 20% do valor máximo da Faixa Indicativa, os Investidores Não Institucionais poderão desistir de seu Pedido de Reserva, o que poderá resultar em uma menor dispersão acionária do capital social da Companhia do que aquela inicialmente esperada.

Ademais, a fixação do Preço por BDR em valor inferior à Faixa Indicativa poderá resultar em captação de recursos líquidos em montante consideravelmente menor do que o inicialmente projetado para as finalidades descritas na seção "Destinação dos Recursos", na página 102 deste Prospecto, e afetar a capacidade da Companhia de executar o plano de negócios da Companhia, o que poderá ter impactos no crescimento e nos resultados das operações da Companhia.

Investidores que subscreverem/adquirirem BDRs poderão sofrer diluição imediata e substancial no valor contábil de seus investimentos.

O Preço por BDR poderá ser fixado em valor superior ao patrimônio líquido por ação dos BDRs emitidos e em circulação imediatamente após a Oferta. Como resultado desta diluição, em caso de liquidação da Companhia, os investidores que subscreverem/adquirirem BDRs por meio da Oferta poderão receber um valor significativamente menor do que o preço que pagaram ao subscrever/adquirir os BDRs na Oferta.

A Companhia poderá, ainda, no futuro, ser obrigada a buscar recursos adicionais nos mercados financeiro e de capitais brasileiro, os quais podem não estar disponíveis ou podem estar disponíveis em condições que sejam desfavoráveis ou desvantajosas à Companhia. A Companhia poderá, ainda, recorrer a ofertas públicas ou privadas de ações ordinárias, BDRs ou valores mobiliários lastreados, conversíveis, permutáveis ou que, por qualquer forma, confiram um direito de subscrever ou receber ações ordinárias ou BDRs de emissão da Companhia. Qualquer captação de recursos por meio de ofertas públicas ou privadas de ações ordinárias ou BDRs de emissão da Companhia ou valores mobiliários lastreados, conversíveis, permutáveis ou que, por qualquer forma, confiram um direito de subscrever ou receber ações ordinárias ou BDRs de emissão da Companhia pode ser realizada com exclusão do direito de preferência dos então acionistas da

Companhia e/ou alterar o valor dos BDRs, o que pode resultar na diluição da participação dos investidores.

Para mais informações sobre a diluição da realização da Oferta, consulte a seção "Diluição", na página 105 deste Prospecto.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado de valores mobiliários da Companhia.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos pelas companhias brasileiras, inclusive com relação aos valores mobiliários de emissão da Companhia.

Adicionalmente, a economia brasileira é afetada pelas condições de mercado e pelas condições econômicas internacionais, especialmente, pelas condições econômicas dos Estados Unidos. Os preços dos BDRs na B3, por exemplo, são altamente afetados pelas flutuações nas taxas de juros dos Estados Unidos e pelo comportamento das principais bolsas norte-americanas. Qualquer aumento nas taxas de juros em outros países, especialmente os Estados Unidos, poderá reduzir a liquidez global e o interesse do investidor em realizar investimentos no mercado de capitais brasileiro.

A Companhia não pode assegurar que o mercado de capitais brasileiro estará aberto às companhias brasileiras e que os custos de financiamento no mercado sejam favoráveis às companhias brasileiras. Crises econômicas em mercados emergentes podem reduzir o interesse do investidor por valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários emitidos pela Companhia. Isso poderá afetar a liquidez e o preço de mercado dos BDRs, bem como poderá afetar o futuro acesso da Companhia ao mercado de capitais brasileiros e a financiamentos em termos aceitáveis, o que poderá afetar adversamente o preço de mercado dos BDRs.

A eventual contratação e realização de operações de total return swap e hedge podem influenciar a demanda e o preço dos BDRs.

O Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico poderão realizar operações com derivativos para proteção (*hedge*) em operações contratadas com terceiros (desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas), tendo BDRs de emissão da Companhia como referência (incluindo operações de *total return swap*) além de outras operações permitidas pelo artigo 48, inciso II da Instrução CVM 400. Tais operações não serão consideradas investimentos realizados por Pessoas Vinculadas para

os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400. A realização de tais operações pode constituir uma porção significativa da Oferta e poderá influenciar a demanda e, consequentemente, o preço dos BDRs da Oferta.

Eventuais matérias veiculadas na mídia com informações equivocadas ou imprecisas sobre a Oferta, a Companhia e/ou o Coordenador Líder poderão gerar questionamentos por parte da CVM, B3 e/ou de potenciais investidores da Oferta, o que poderá impactar negativamente a Oferta.

A Oferta e suas condições, incluindo o presente Prospecto, passaram a ser de conhecimento público após a realização do protocolo do pedido dos registros da Oferta na CVM. Até a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderão ser veiculadas na mídia matérias contendo informações equivocadas ou imprecisas sobre a Oferta, a Companhia e/ou o Coordenador Líder, ou, ainda, contendo informações que não constam dos Prospectos e/ou do Formulário de Referência.

Tendo em vista que o artigo 48 da Instrução CVM 400 veda qualquer manifestação na mídia por parte da Companhia ou do Coordenador Líder sobre a Oferta até a divulgação do Anúncio de Encerramento, eventuais notícias sobre a Oferta poderão conter informações que não foram fornecidas ou que não contaram com a revisão da Companhia ou do Coordenador Líder.

Assim, caso sejam divulgadas informações sobre a Oferta ou a Companhia em outros meios que não sejam os Prospectos ou o Formulário de Referência, ou, ainda, caso haja informações equivocadas ou imprecisas sobre a Oferta divulgadas na mídia, a CVM, a B3 ou potenciais investidores poderão questionar o conteúdo de tais matérias midiáticas, o que poderá afetar negativamente a tomada de decisão de investimento pelos potenciais investidores, assim como a CVM poderá a seu exclusivo critério, caso haja comprovação ou suspeita de participação de pessoas relacionadas com a Oferta ou a Companhia em tal divulgação, suspender a Oferta, com a consequente alteração de seu cronograma.

A Companhia arcará com as despesas relacionadas à Oferta Global, bem como arcará com as comissões da Oferta Global, o que impactará os valores líquidos a serem recebidos no âmbito da Oferta e poderá afetar adversamente os resultados da Companhia no período subsequente à realização da mesma.

Por meio do Contrato de Distribuição, a Companhia arcará com as comissões da Oferta Global, de acordo com suas respectivas participações na Oferta Global, além de assumir a obrigação de pagamento de certas despesas relacionadas à Oferta Global. O desembolso desses valores pela Companhia impactará os valores líquidos a serem recebidos no âmbito da Oferta Global e, por consequência, os valores creditados ao seu patrimônio líquido e poderá impactar negativamente seus resultados no período de apuração subsequente à realização da Oferta Global. Para mais informações sobre os custos e despesas incorridos pela Companhia com a Oferta Global, veja a seção "Informações Relativas à Oferta – Custos de Distribuição" na página 48 deste Prospecto.

O Contrato de Distribuição contém condições suspensivas em relação à colocação dos BDRs, considerando os BDRs Adicionais. Caso tais condições não sejam implementadas

até a Data de Liquidação, o Contrato de Distribuição poderá ser rescindido e, consequentemente, o registro da Oferta pela CVM será cancelado.O Contrato de Distribuição condiciona a colocação dos BDRs, considerando os BDRs Adicionais, à implementação de certas condições suspensivas até a Data de Liquidação, conforme aplicável. Caso as referidas condições suspensivas não sejam implementadas, o Contrato de Distribuição poderá ser rescindido. Nos termos do artigo 19, parágrafo 4º, da Instrução CVM 400, a rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do registro da Oferta pela CVM. Após a divulgação do Anúncio de Início, o Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Informações Adicionais", na página 72 deste Prospecto.

O cancelamento da Oferta será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, por meio de anúncio a ser divulgado nas páginas da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3 na rede mundial de computadores, constantes da seção "Informações sobre a Oferta – Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta" na página 71 deste Prospecto, mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início. Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida aos BDRs, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 3 dias úteis, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF e/ou do câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada). Para mais informações, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 64 deste Prospecto.

A Companhia, os membros do conselho de administração, diretores ou acionistas que detenham participação societária relevante na Companhia não assinarão acordos de restrição à negociação de ações (Lock-Up).

Desta forma, a emissão, a venda ou a percepção de uma potencial emissão ou venda de quantidades significativas de Ações de emissão da Companhia pela Companhia, pelos membros do conselho de administração, diretores ou acionistas que detenham participação societária relevante na Companhia pode afetar adversamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia e a percepção dos investidores sobre a Companhia. A Companhia, os membros do conselho de administração, diretores ou acionistas que detenham participação societária relevante na Companhia não assinarão acordos de restrição à negociação de ações (Lock-Up) de emissão da Companhia. Da mesma forma, nenhum dos membros do conselho de administração, diretores ou acionistas que detenham participação societária relevante na Companhia estará sujeito a qualquer acordo que restrinja ou limite sua capacidade de vender Ações detidos por qualquer um deles. A emissão, a venda ou a percepção de uma potencial emissão ou venda de quantidades significativas de Ações de emissão da Companhia pode

afetar adversamente o preço de mercado das Ações de emissão da Companhia ou a percepção dos investidores sobre a Companhia.

A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode ter afetado adversamente a fixação do Preço por BDR, e o investimento nos BDRs por Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas pode resultar na redução de liquidez dos BDRs no mercado secundário.

O Preço por BDR foi definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, foi aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no processo de fixação do Preço por BDR, mediante a participação destes no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 20% dos BDRs da Oferta Base. Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de BDRs da Oferta Base, não foi vedada a colocação de BDRs aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas.

A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* pode ter afetado adversamente a formação do Preço por BDR, e o investimento nos BDRs por Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas pode resultar na redução de liquidez dos BDRs no mercado secundário.

Adicionalmente, investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400 (i) para proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo as Ações ou os BDRs como referência (incluindo operações de *total return swap*), desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas; e (ii) que se enquadrem dentre as outras exceções previstas no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400, são permitidos na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e não são considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400. Tais operações poderão influenciar a demanda e, consequentemente, o preço dos BDRs e, deste modo, o Preço por BDR poderá diferir dos preços que prevalecerão no mercado após a conclusão da Oferta.

A legislação das Bermudas é diferente da legislação em vigor no Brasil e pode conceder menos proteção aos acionistas.

Os acionistas da Companhia podem encontrar mais dificuldades em proteger seus interesses em comparação com acionistas de uma companhia constituída em uma jurisdição do Brasil. Como uma companhia das Bermudas, a Companhia é regida pela *Companies Act* de 1981 de Bermuda (conforme aditada) ("*Companies Act*"). A *Companies Act* é diferente, em alguns aspectos relevantes, da legislação geralmente aplicável ao Brasil ou às sociedades brasileiras e seus acionistas, incluindo disposições relativas aos respectivos diretores, fusões, aquisição de controle, ações judiciais de acionistas e indenização de conselheiros e diretores.

De acordo com a legislação das Bermudas, os diretores e conselheiros de uma companhia possuem, de modo geral, deveres de lealdade em relação à companhia e não

em relação aos acionistas individuais. Ações coletivas e ações derivadas não são possíveis, de modo geral, para os acionistas de acordo com a legislação das Bermudas. Espera-se, de modo geral, que os juízes das Bermudas permitam que um acionista ajuíze uma ação em nome de uma companhia para reparar um prejuízo à companhia quanto o ato reivindicado estiver supostamente além do poder societário da companhia ou for ilegal, ou puder resultar na violação do Estatuto Social da companhia. Além disso, um juíz das Bermudas consideraria os atos que constituam supostamente uma fraude contra os acionistas minoritários ou, por exemplo, quando um ato requeira a aprovação de uma porcentagem maior dos acionistas da companhia em comparação com a que aprovou, de fato, o referido ato. A *Companies Act* impõe um dever aos diretores e conselheiros de atuar de modo honesto e de boa fé para os melhores interesses da companhia e de exercer o cuidado e a diligência que uma pessoa razoavelmente prudente exerceria em circunstâncias comparáveis.

Os conselheiros de uma companhia das Bermudas têm o dever de evitar conflitos de interesse e as regras de listagem da Bolsa de Valores de Bermudas proíbem que a Companhia e suas controladas celebrem contratos de prestação de serviços com qualquer conselheiro ou possível conselheiro, conforme o caso, sem a prévia aprovação dos acionistas com relação a tal matéria. Se um conselheiro divulgar a existência de um interesse direto ou indireto em relação a qualquer contrato ou acordo conosco, conforme exigido pela legislação das Bermudas, o referido conselheiro não poderá votar em relação ao referido contrato ou acordo em que possui interesse, mas ainda poderá ser contado para o quórum da respectiva reunião.

O estatuto social da Companhia indeniza, ainda, os conselheiros e diretores, conforme aplicável, com relação às suas ações e omissões, exceto no que diz respeito a fraude ou desonestidade da parte deles. A indenização prevista no estatuto não exclui outros direitos de indenização aos quais um diretor ou executivo possa recorrer, desde que os referidos direitos não se estendam a fraude ou desonestidade da parte deles.

Pelos motivos expostos acima, os investidores podem ter mais dificuldade para proteger seus interesses em relação às ações tomadas por Administradores da Companhia, bem como por seus acionistas principais, do que teria como um acionista de uma companhia brasileira. Para mais informações entre as diferenças de uma sociedade constituída ao amparo das leis brasileiras e ao amparo das leis de Bermudas.

A Companhia é uma companhia de Bermudas e o investidor poderá ter dificuldades de obter a execução de sentenças contra a Companhia ou seus membros do Conselho de Administração.

A Companhia é uma companhia constituída nas Ilhas Bermudas. A maioria de seus conselheiros residem em países fora do Brasil, ou uma parte considerável de seus ativos e os ativos de seus conselheiros estão, ou podem estar localizados fora do Brasil. Os direitos dos detentores das ações serão regidos pela legislação das Bermudas e pelo Estatuto Social. Os direitos dos acionistas, de acordo com a legislação das Bermudas, podem ser diferentes dos direitos de acionistas de companhias constituídas em outras jurisdições, como no Brasil. Como resultado, os investidores podem encontrar

dificuldades na entrega de citações judiciais às referidas pessoas nos ou obter a execução, no Brasil, de sentenças proferidas por juízes do Brasil contra a Companhia ou às referidas pessoas com base nas disposições de responsabilidade civil da legislação de valores mobiliários do Brasil. Existem incertezas quanto a se os juízes de Bermudas executarão as sentenças proferidas em outras jurisdições, incluindo o Brasil, contra a Companhia ou seus conselheiros de acordo com a legislação brasileira de valores mobiliários ou quanto a se admitirão ações nas Bermudas contra a Companhia ou seus conselheiros de acordo com a legislação de valores mobiliários de outras jurisdições.

A Companhia pode decidir retirar seus BDRs da B3.

A Companhia pode decidir retirar seus BDRs da B3 ou cancelar suas Ações Classe A da Bolsa de Valores de Bermudas. A descontinuidade voluntária do programa de BDR dependerá, dentre outras obrigações, da observância de procedimentos para a eventual descontinuidade do programa estabelecidos pela B3 no Manual do Emissor da B3, que atualmente não contemplam uma oferta pública de aquisição de BDRs. Nesse caso, a Companhia não pode garantir que ela ou seus acionistas controladores venham a fazer uma oferta pública para a aquisição de seus BDRs ou de suas Ações Classe A a termos e condições que atendam às expectativas dos detentores de BDRs e acionistas, os quais, em qualquer caso, não serão capazes de impedir a Companhia de cancelar o registro junto à CVM e retirar seus BDRs da B3 ou cancelar suas Ações Classe A da Bolsa de Valores de Bermudas.

As normas atuais da B3 não permitem que empresas estrangeiras, como a Companhia, sejam listadas nos segmentos de práticas diferenciadas de governança corporativa da B3 e, portanto, os detentores de BDRs e ações ordinárias Classe A de emissão da Companhia não se beneficiarão das práticas de governança corporativa impostas pelas normas de segmentos de práticas diferenciadas de governança corporativa da B3.

A Companhia é uma sociedade constituída nas Bermudas como uma sociedade limitada por ações e, portanto, não pode aderir aos atuais segmentos especiais de listagem da B3, que estão disponíveis apenas para empresas brasileiras. Em 2000, a B3 introduziu três segmentos especiais de listagem, conhecidos como Níveis 1 e 2 de Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa e Novo Mercado, com o objetivo de fomentar um mercado secundário para valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras com valores mobiliários listados na B3, estimulando essas empresas a seguirem as boas práticas de governança corporativa.

Esses segmentos de listagem foram projetados para a negociação de ações emitidas por empresas que se comprometem voluntariamente a cumprir as práticas de governança corporativa e os requisitos de divulgação, além dos já impostos pelas leis e regulamentos brasileiros.

As normas de governança corporativa da B3 são vistas como uma extensão da legislação societária brasileira e, como tal, não são adaptadas para empresas não regidas pela legislação societária brasileira. A Companhia é uma empresa regida pela legislação societária das Bermudas e, consequentemente, não pode aderir aos segmentos de práticas diferenciadas de governança corporativa da B3. Portanto, o investidor pode ter

menos proteção do que como investidor em uma empresa que tenha aderido a algum dos segmentos de práticas diferenciadas de governança corporativa da B3.

A Companhia não está sujeita às proteções que se aplicam aos acionistas de uma empresa brasileira e não está obrigada a pagar nenhum dividendo mínimo estatutário.

Como uma empresa constituída nas Ilhas Bermudas, as atividades corporativas da Companhia são regidas pelas leis do país. Além disso, como a Companhia é, para fins das leis de valores mobiliários das Bermudas, um emissor de valores mobiliários com obrigações de reporte, e as ações de emissão da Companhia estão listadas para negociação na BSX, a Lei das Sociedades por Ações não se aplica à Companhia. Portanto, aumentos de capital, direitos e obrigações dos acionistas (incluindo direitos de voto, direitos de retirada, direitos de preferência, distribuição de dividendos, participação em assembleias gerais, eleição de membros da administração, conflitos de interesse, entre outros) são regidos pelas leis e regulamentos da empresas constituídas e listadas nas Bermudas, que diferem da legislação e regulamentação societária brasileira. Ao contrário das empresas brasileiras, a Companhia não é obrigada pelo Estatuto Social ou pela legislação de Bermudas a pagar qualquer dividendo mínimo obrigatório aos acionistas. Portanto, as decisões quanto à declaração e pagamento de dividendos ficam a critério do conselho de administração da Companhia, e os acionistas e detentores de BDRs podem não receber quaisquer dividendos.

Segundo as leis brasileiras, a Companhia é uma companhia estrangeira, sujeita à legislação estrangeira, e a Lei das Sociedades por Ações não se aplica à Companhia.

A Companhia é uma sociedade estrangeira, existente de acordo com as leis de Bermudas e, consequentemente, suas atividades são regidas pela legislação de Bermudas. Ainda, em razão das ações de emissão da Companhia serem listadas na Bolsa de Valores de Bermudas, determinadas leis e regulamentos de Bermudas se aplicam à Companhia. A Lei das Sociedades por Ações não se aplica à Companhia. Assim, os aumentos de capital, direitos e obrigações de acionistas, inclusive direitos de voto, o direito de retirar-se da sociedade, direitos de preferência, distribuições de dividendos, comparecimento a assembleias gerais, a eleição de membros da administração, conflitos de interesse, entre outros, são disciplinados pelas leis de Bermudas, que diferem da legislação e regulamentação societária brasileira.

O fato de a Companhia não ser uma empresa brasileira impede a CVM de realizar a supervisão integral das atividades da Companhia e de executar eficazmente suas normas e decisões contra a Companhia e quaisquer sanções determinadas pela CVM muito provavelmente poderão ser impostas somente ao representante legal da Companhia no Brasil.

Titulares de BDRs não serão capazes de exercer seus direitos de voto tão prontamente quanto um acionista detentor de ações ordinárias Classe A.

Os titulares de BDRs não são e nem serão considerados acionistas da Companhia (ou seja, não aparecerão nos registros de ações como titulares de ações emitidas pela Companhia) e não terão direitos conferidos aos acionistas indicados nos registros de ações, de acordo com as leis das Bermudas. Por exemplo, detentores de BDRs não terão direito de comparecer ou votar nas assembleias gerais, sem prejuízo do fato de os BDRs estarão lastreados em ações ordinárias Classe A. Certos direitos dos BDRs serão exercidos através das instituições depositária e custodiante, no âmbito do programa de BDRs. Os aspectos relacionados ao exercício dos direitos dos titulares de BDRs estão regulados pelo Contrato de Depósito, celebrado entre a instituição depositária e a Companhia.

Acordamos com a instituição depositária que, após o recebimento pela instituição depositária da convocação de qualquer reunião de acionistas, a instituição depositária publicará a convocação dessa reunião para os titulares de BDRs, solicitando instruções dos titulares de BDRs quanto à votação das ações ordinárias Classe A representadas por seus BDRs até uma data especificada. A fim de direcionar a votação de tais ações, os titulares de BDRs devem fornecer as instruções à instituição depositária até a data especificada. Nem a Companhia, nem a instituição depositária, pode garantir que o investidor verá a convocação publicada a tempo de instruir o depositário quanto à votação das ações ordinárias Classe A representadas por seus BDRs e é possível que o investidor não tenha a oportunidade de direcionar a votação de quaisquer ações.

Nossas ações e nossos BDRs nunca foram negociados publicamente e um mercado líquido e com alto volume de negociação para tais ações e BDRs pode não se desenvolver. A volatilidade e falta de liquidez do mercado de capitais brasileiro podem limitar substancialmente a capacidade de os investidores venderem nossas ações ou os BDRs ao preço e no momento desejados.

Antes da Oferta, não havia negociação em bolsa de valores ou em mercado regulamentado das nossas ações ou dos nossos BDRs. Embora a Companhia tenha requerido a listagem das Ações Classe A na BSX e a admissão à listagem dos BDRs na B3, não há garantia de que um mercado de negociação dotado de liquidez e alto volume de negociação se desenvolverá para as ações e os BDRs da Companhia.

Investir em valores mobiliários negociados em mercados emergentes (como o Brasil) frequentemente envolve maior risco do que em outros mercados onde os ambientes político e econômico são mais estáveis e maduros. Tais investimentos são geralmente considerados de natureza especulativa. Esses investimentos estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, incluindo, entre outros: (i) mudanças nos ambientes regulatório, fiscal, econômico e político que podem afetar a capacidade de os investidores obterem retorno sobre seus investimentos ou recuperarem qualquer parte de seus investimentos; e (ii) restrições ao investimento estrangeiro e repatriação do capital investido.

Os mercados de valores mobiliários das Bermudas e do Brasil são substancialmente menores, menos líquidos, mais voláteis e mais concentrados do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais, como o dos Estados Unidos, da Alemanha e Reino Unido, por exemplo.

Tais características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos detentores de nossas ações e dos nossos BDRs de vendê-los ao preço e no momento em que desejarem. Esse fato pode afetar negativamente o preço de mercado de nossas ações e nossos BDRs.

Se um mercado de negociação líquido e de alto volume de negociação não for desenvolvido ou mantido, o preço de negociação de nossas ações e nossos BDRs poderá ser severamente prejudicado. Além disso, a B3 e a BSX podem ser regulamentadas de forma diferente de outros mercados, o que pode limitar a capacidade dos acionistas ou titulares de BDRs de vender seu patrimônio em um determinado momento e a um determinado preço.

Por fim, os valores mobiliários de empresas ofertados em uma oferta pública inicial costumam ser negociados com deságio em relação ao preço de oferta inicial devido a descontos de subscrição e despesas relacionadas à oferta.

Flutuações nas negociações e na liquidez no mezzanine market da BSX podem afetar o preço ou a capacidade de venda de ações e BDRs da Companhia.

Quaisquer flutuações ou interrupções que ocorram no mezzanine market da BSX que afetem o preço de ações da Companhia podem, por sua vez, afetar o preço e a negociação dos BDRs negociados na B3. Da mesma forma, a eventual falta de liquidez na BSX ou B3 pode afetar negativamente a capacidade dos investidores de vender ações e BDRs da Companhia no momento e ao preço desejados.

A Companhia pode precisar captar recursos adicionais no futuro, que podem não estar disponíveis ou podem não estar disponíveis em termos e condições adequadas ou aceitáveis à Companhia. Se a Companhia optar por levantar capital adicional por meio de uma oferta de ações ou BDRs, a participação dos acionistas no seu capital social pode ser diluída.

A Companhia poderá precisar emitir dívida ou capital para obter financiamento público ou privado adicional. Se a Companhia levantar capital adicional por meio de uma oferta pública ou privada de ações ou BDRs, ou mesmo por meio de outros valores mobiliários conversíveis, permutáveis ou que possam outorgar ao seu subscritor o direito de subscrever ações ou BDRs emitidos pela Companhia, a participação dos acionistas poderá ser diluída. Além disso, quaisquer recursos adicionais que possam ser necessários no futuro podem não estar disponíveis ou podem não estar disponíveis em termos e condições adequados ou aceitáveis à Companhia.

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, não serão emitidas, vendidas ou permutadas, e a Companhia não concordará ou será obrigada a emitir, vender ou permutar, ou reservar ou separar para emissão, venda ou permuta, qualquer das ações da Companhia ou qualquer opção, garantia ou outro direito de subscrever, comprar ou de outra forma adquirir ações, ou quaisquer valores mobiliários conversíveis, permutáveis ou exercíveis pelas ações da Companhia, em cada caso, a menos que a Companhia tenha ofertado tais valores mobiliários aos seus acionistas.

Cada acionista da Companhia poderá adquirir proporcionalmente novas ações, da mesma classe, em uma oferta da Companhia, pelo mesmo preço e nos mesmos termos em que a Companhia proponha a vender as suas ações.

Ademais, os regulamentos da BSX exigem que a Companhia obtenha a aprovação dos acionistas em Assembleia Geral antes de (i) distribuir, emitir ou conceder: (a) ações; (b) títulos conversíveis em ações; ou (c) opções, bônus de subscrição ou direitos semelhantes para subscrever quaisquer ações ou valores mobiliários conversíveis, em cada um, se as ações forem uma classe de ações listadas; e (ii) qualquer "subsidiária principal" (definida como uma subsidiária que representa 20% ou mais do valor contábil dos ativos tangíveis líquidos consolidados ou lucros comerciais do grupo) fazer tal distribuição, emissão ou concessão de forma a diluir substancialmente a participação da Companhia ou dos seus acionistas em tal subsidiária. A disponibilidade desses direitos de preferência para os acionistas da Companhia não será aplicável em determinadas circunstâncias.

O preço das ações e dos BDRs pode exceder o valor contábil das ações ou dos BDRs da Companhia após a conclusão da Oferta. Para fins de qualquer cálculo subsequente do valor contábil líquido, quaisquer ágios pagos pelos investidores seriam agregados a outros ativos tangíveis e atribuídos ao número total de ações ou BDRs em circulação após a conclusão da Oferta. Se isso ocorrer, os investidores que adquirirem ações e BDRs na Oferta sofrerão um declínio imediato e significativo no valor contábil de seu investimento.

Além disso, caso a Companhia precise obter capital adicional para suas operações por meio da emissão de novas ações, qualquer emissão poderá ser feita por um valor abaixo do valor contábil das suas ações ou dos seus BDRs na data pertinente. Nesse caso, os investidores que subscreverem ou adquirirem ações e BDRs na Oferta podem sofrer uma diluição imediata e significativa em relação a futuras operações no mercado de capitais.

Se a Companhia não for capaz de acessar capital adicional ou não conseguir obter capital adicional em termos e condições satisfatórios, o crescimento e o acesso a oportunidades de negócios futuros da Companhia podem ser restringidos e prejudicados, o que pode afetar adversamente os negócios da Companhia, a sua situação financeira, os seus resultados operacionais e, consequentemente, o preço das ações e dos BDRs da Companhia.

Os titulares de BDRs da Companhia registrados em uma conta designada podem não ser capazes de exercer os direitos de voto tão prontamente quanto um acionista.

Os titulares de BDRs não são e não serão considerados detentores de nossas ações (ou seja, não aparecerão nos registros de ações como titulares de ações emitidas pela Companhia) e não terão direitos conferidos aos acionistas indicados nos registros de ações, de acordo com as leis das Bermudas. Por exemplo, detentores de BDRs não terão direito de comparecer ou votar nas assembleias de acionistas da Companhia, sem prejuízo do fato de que os BDRs estarão lastreados em ações ordinárias Classe A. Certos

direitos dos BDRs serão exercidos através das instituições depositária e custodiante, no âmbito do programa de BDRs.

A Companhia celebrou contrato de depósito com a Instituição Depositária dos BDRs que estabelece que, após o recebimento pela Instituição Depositária dos BDRs, quando da convocação de qualquer assembleia de acionistas, a Instituição Depositária informará sobre a convocação da respectiva assembleia para os titulares dos BDRs e solicitará instruções de votos dos titulares dos BDR quanto à respectiva votação a ser deliberada em assembleia geral.

Para direcionar o voto de tais ações que são lastro dos BDRs, os titulares de BDRs deverão entregar instruções à Instituição Depositária até a data especificada pela instituição. Nem a Companhia, nem a Instituição Depositária, podem garantir que os titulares de BDRs verão a publicação da convocação a tempo de enviarem suas instruções de voto à Instituição Depositária quanto à respectiva votação e é possível que os titulares de BDRs não tenham a oportunidade de participar da votação de quaisquer ações que sirvam de lastro aos BDRs por eles detidos.

A regulamentação da CVM não prevê a possibilidade do exercício direto do direito de voto do titular de BDR na assembleia geral de acionistas da Companhia. O voto das ações que servem de lastro aos BDRs no âmbito de qualquer deliberação assemblear da Companhia deverá ser obrigatoriamente realizado pela Instituição Depositária dos BDRs.

As regras atuais da B3 não permitem que companhias estrangeiras sejam listadas em segmentos da B3 que proporcionam exigências diferenciadas de governança corporativa e, consequentemente, o investidor de BDRs da Companhia pode contar com menos proteção do que como investidor em uma companhia aberta brasileira que tenha aderido a algum dos segmentos de práticas diferenciadas de governança corporativa da B3.

A Companhia é constituída em Bermudas como uma sociedade limitada por ações e, portanto, não pode aderir aos atuais segmentos especiais de listagem da B3, que estão disponíveis apenas para companhias brasileiras. Em 2000, a B3 introduziu três segmentos especiais de listagem, conhecidos como Níveis 1 e 2 de Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa e Novo Mercado ("Novo Mercado"), com o objetivo de fomentar um mercado secundário para valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras com valores mobiliários listados na B3, estimulando essas companhias a seguir boas práticas de governança corporativa.

Esses segmentos de listagem foram projetados para a negociação de ações emitidas por companhias que se comprometem voluntariamente a cumprir práticas mais elevadas de governança corporativa e exigências de divulgação de informações que vão além daquelas já impostas pelas leis e regulamentos brasileiros.

As regras de governança corporativa da B3 são vistas como uma extensão da Lei das Sociedades por Ações e, como tal, não são adaptadas para companhias não regidas por tal lei. A Companhia é uma sociedade regida pelas leis de Bermudas e, consequentemente, não pode aderir a nenhum dos segmentos de governança

corporativa da B3. Dessa forma, o investidor de BDRs da Companhia pode contar com menos proteção do que como investidor em uma companhia aberta brasileira que tenha aderido a algum dos segmentos de práticas diferenciadas de governança corporativa da B3.

Os titulares de BDRs podem estar sujeitos a riscos adicionais relacionados à titularidade de BDRs em vez de Ações Classe A da Companhia.

Como os titulares de BDRs não detêm as ações ordinárias classe A ("Ações Classe A") diretamente, eles estão sujeitos aos seguintes riscos adicionais, entre outros:

- um detentor de BDRs não será tratado como um detentor direto de Ações Classe A e pode não ser capaz de exercer direitos de acionista;
- dividendos sobre as Ações Classe A representadas pelos BDRs serão pagos à Instituição Depositária, e antes que a Instituição Depositária faça uma distribuição ao titular dos BDRs, tributos retidos na fonte ou outros encargos governamentais poderão ser deduzidos das distribuições a serem feitas aos titulares de BDRs;
- a Companhia e a Instituição Depositária poderão alterar ou rescindir o Contrato de Depósito sem o consentimento dos titulares dos BDRs de maneira que possa prejudicar os titulares de BDRs ou que possa afetar sua capacidade de transferir BDRs, entre outros; e
- a Instituição Depositária pode tomar outras medidas incompatíveis com os melhores interesses dos titulares de BDRs.

A Companhia poderá cancelar voluntariamente a listagem de nossas ações na BSX.

A Companhia poderá cancelar voluntariamente a listagem de ações na BSX. De acordo com o parágrafo 2.31 da Seção I dos regulamentos de listagem da BSX, uma vez que a listagem primária de ações é na BSX e as ações da Companhia não têm uma listagem alternativa em outra bolsa de valores, a Companhia poderá retirar voluntariamente as ações da BSX se: (i) fornecer à BSX um aviso prévio de, pelo menos, 90 (noventa) dias; e (ii) obtiver a aprovação dos detentores de ações por meio de (a) maioria de três quartos dos votos em uma assembleia devidamente convocada de tais detentores ou (b) aprovação prévia por escrito de pelo menos três quartos das ações emitidas. O eventual cancelamento da listagem na BSX deverá acarretar o cancelamento dos BDRs. Caso isso ocorra, os detentores de BDRs devem passar a deter o equivalente aos BDRs em Ações Classe A da Companhia, em Bermudas, e haverá perda de liquidez do ativo.

Caso a Companhia decida cancelar o programa de BDRs, a Companhia realizará a deslistagem desses junto à B3, conforme as regras estabelecidas para a descontinuidade do programa de BDRs estabelecidos pela B3 e pelo Manual do Emissor.

A listagem das ações na BSX pode ser cancelada pela BSX em determinadas circunstâncias.

A Companhia solicitou a listagem e negociação de suas ações no mezzanine market da BSX, sendo obrigada a cumprir com os seus regulamentos de listagem. A BSX examina as questões e o desempenho dos emissores listados para garantir que eles mantenham um padrão suficiente para que a listagem das empresas seja mantida. Em certas circunstâncias, a BSX pode cancelar a listagem dos valores mobiliários de um emissor listado se esse emissor deixar de atender a certos requisitos mínimos de listagem, conforme estabelecido nos regulamentos de listagem da BSX.

Em particular, a BSX suspende ou cancela uma listagem se certas condições forem verificadas, incluindo, entre outros, (i) se um emissor deixar de cumprir de forma significativa os regulamentos de listagem e/ou qualquer compromisso assumido com a BSX (incluindo o não pagamento em dia de quaisquer taxas ou encargos devidos à BSX); (ii) se a BSX considerar que há ações insuficientes do emissor em mãos do público; (iii) se a BSX considerar que o emissor não possui um nível suficiente de operações ou ativos suficientes para garantir a continuidade da listagem de seus valores mobiliários na BSX; ou (iv) se a BSX considerar que o emissor ou seus negócios não são mais adequados para listagem.

Caso algum dos critérios acima venha a se aplicar à Companhia, a BSX poderá cancelar ou suspender a listagem das ações da Companhia para negociação na BSX e, assim, a Companhia poderá ter que transferir a listagem das suas ações para outra bolsa de valores, o que pode ter um efeito adverso relevante sobre o valor das ações e dos BDRs. Não há garantia de que a Companhia atenderá aos requisitos mínimos de listagem da BSX a todo tempo e que as ações continuarão a ser listadas para negociação na BSX.

Restrições à movimentação de capital, distribuição de dividendos e mudanças nas leis fiscais nas jurisdições em que a Companhia e suas eventuais subsidiárias operem podem afetar adversamente a capacidade dos investidores de receber dividendos, outras distribuições ou o produto derivado de qualquer venda de ações ou dos BDRs, , bem como a capacidade das suas eventuais subsidiárias de remeter dividendos e outras distribuições para a Companhia e, em última instância, para os seus acionistas.

A Companhia foi constituída em Bermudas e participa de investimentos por meio de sociedades, corporações ou outras entidades constituídas ou jurisdições organizadas incluindo Delaware. Os governos das jurisdições em que a Companhia e suas eventuais subsidiárias operem ou venham a operar podem impor restrições sobre: (i) as conversões de moedas locais em moedas estrangeiras; (ii) as remessas a investidores estrangeiros dos rendimentos de seus investimentos; e (iii) a distribuição de dividendos e outras distribuições aos acionistas nessas jurisdições.

Qualquer imposição de tais restrições pode impedir ou evitar que a Companhia receba dividendos e outras distribuições de quaisquer eventuais subsidiárias, o que pode, por sua vez, afetar nossa capacidade de distribuir quaisquer dividendos aos nossos acionistas e titulares de BDRs.

Consequentemente, tais restrições podem reduzir os preços de mercado de nossas ações e dos BDRs. Além disso, o aumento da tributação sobre quaisquer dividendos ou outras distribuições nessas jurisdições pode afetar negativamente o retorno do investimento em nossas ações ou nos BDRs.

A Companhia poderá alterar o Contrato de Depósito com a Instituição Depositária em relação aos BDRs e aos direitos dos titulares de BDRs sem o consentimento dos titulares de BDRs.

Os titulares de BDRs não são parte do Contrato de Depósito e, de acordo com a legislação brasileira aplicável, o contrato e os direitos outorgados segundo esse contrato aos titulares de BDRs podem ser alterados sem o seu consentimento.

Nos termos do Contrato de Depósito, qualquer alteração que prejudique substancialmente qualquer direito dos titulares dos BDRs somente entrará em vigor com relação aos BDRs em circulação após transcorridos 30 (trinta) dias da data em que essa alteração for notificada aos detentores de BDRs em circulação através de comunicação escrita encaminhada a cada titular de BDR. Nos termos do mesmo instrumento, o consentimento dos titulares de BDRs, em relação a qualquer alteração que prejudique substancialmente qualquer de seus direitos, deverá ser presumido caso, após transcorridos os 30 (trinta) dias acima mencionados os referidos titulares continuarem a deter os BDRs.

No caso de qualquer aditamento ou alteração significativamente adversa aos direitos dos detentores de BDR, nos termos do Contrato de Depósito, os titulares dos BDRs poderão ser prejudicados, acarretando a potencial redução do valor de mercado dos BDRs.

A Instituição Depositária não será responsabilizada caso considere ilegal ou incompatível com a legislação brasileira vigente ampliar direitos ou quaisquer outras prerrogativas a qualquer detentor de BDR. Além de realizar o registro de Companhia e o registro do programa de BDRs junto à CVM e à B3, a Companhia não possui qualquer obrigação adicional de registrar BDRs, ações, direitos ou outros valores mobiliários sob os termos da legislação brasileira.

Os titulares de BDRs podem não receber distribuições de dividendos feitas pela Companhia em relação às ações que lastreiam os BDRs se, de acordo com a legislação brasileira, tal distribuição for considerada ilegal ou incompatível com a legislação brasileira em vigor.

De acordo com os termos do Contrato de Depósito, não serão oferecidos aos titulares dos BDRs direitos ou quaisquer outras prerrogativas que sejam ilegais segundo a legislação brasileira vigente ou cuja disponibilização aos titulares dos BDRs seja impraticável.

Isso significa que os titulares dos BDRs podem não receber distribuições de dividendos realizadas pela Companhia sobre as ações que lastreiam os BDRs se, de acordo com a legislação brasileira, tal distribuição for ilegal ou incompatível com a legislação brasileira então em vigor.

Logo, os titulares de BDRs podem não receber distribuições de dividendos feitas pela Companhia em relação às ações que lastreiam os BDRs se, de acordo com a legislação brasileira, tal distribuição for considerada ilegal ou incompatível com a legislação brasileira em vigor.

O preço de mercado das ações e dos BDRs pode oscilar significativamente e os titulares dos BDRs e ações podem perder seu investimento, no todo ou em parte.

Fatores não relacionados ao desempenho da Companhia podem afetar o preço das ações e dos BDRs, incluindo o seguinte: a extensão da cobertura por analistas de valores mobiliários (pesquisa) disponível aos investidores em relação aos negócios da Companhia pode ser limitada se os bancos de investimento com capacidade de pesquisa no setor não acompanharem os valores mobiliários da Companhia.

A diminuição no volume de negociação e no interesse geral do mercado de capitais nos valores mobiliários da Companhia pode afetar a capacidade dos investidores de negociar um número significativo de ações ou BDRs. O número de ações e BDRs em circulação no mercado pode limitar a capacidade de algumas instituições de investir em valores mobiliários da Companhia.

Além disso, espera-se que as ações subjacentes aos BDRs sejam listadas na BSX. Não é possível garantir que os BDRs negociados na B3 serão negociados aos mesmos preços na BSX devido a diferentes comportamentos do investidor, níveis de liquidez, custos de transação, custos fiscais, regulamentações ou taxas de câmbio, especialmente entre Bermudas e Brasil.

Da mesma forma, quaisquer flutuações de preço das ações na BSX e/ou ocorrência de fatos que afetem a negociação das ações na BSX (incluindo medidas tomadas pela BSX ou qualquer autoridade reguladora de valores mobiliários de Bermudas) podem afetar de maneira adversa o preço dos BDRs negociados no Brasil.

A volatilidade do preço de mercado das ações e dos BDRs da Companhia pode impedir que seus investidores sejam capazes de vender seus valores mobiliários pelo mesmo preço ou por um preço superior ao preço de aquisição. O preço e a liquidez das ações e dos BDRs da Companhia podem ser significativamente afetados por vários fatores, alguns dos quais estão além do controle da Companhia e podem não estar diretamente relacionados aos seus resultados operacionais.

Como resultado de qualquer um dos fatores acima, o preço de mercado das ações e dos BDRs em qualquer momento pode não refletir com precisão o valor de longo prazo da Companhia. No passado, ações coletivas relacionadas a valores mobiliários foram movidas contra companhias listadas em bolsas de valores após períodos de volatilidade no preço de mercado de seus valores mobiliários. A Companhia pode estar sujeita a litígios semelhantes no futuro. Litígios relacionados a valores mobiliários podem resultar em obrigação de pagamento de perdas e danos substanciais e desviar a atenção e recursos da administração.

APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

Coordenador Líder

Guide

A Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores é uma corretora de valores fundada em 1967 como Corretora Indusval S.A. e que, em 2013, teve sua estratégia reformulada e surgiu como uma plataforma aberta de investimentos. Foi premiada como melhor corretora segundo o Ranking Broadcast Analistas da Agência Estado. Presente em 14 estados brasileiros, sua sede está localizada em São Paulo e conta com filiais no Rio de Janeiro, Salvador, Belo Horizonte e Curitiba. Em 2015 ampliou suas operações no Rio de Janeiro por meio da aquisição da Gestora Simplific, empresa pertencente a um grupo renomado no mercado carioca e, em 2016, expandiu a filial de Belo Horizonte por meio da absorção da carteira da corretora mineira H.H. Picchioni. Desde 2018, a Guide Investimentos faz parte da Fosun, um grande conglomerado chinês, estruturado como uma holding de investimentos, que investe no mundo todo, com ativos que ultrapassam US$ 85 bilhões.

Em 2019 adquiriu a carteira de clientes da Corretora Magliano, retomando a administração de fundos de investimentos. Em 2020 se tornou Dealer do Tesouro Nacional e do Banco Central, sendo credenciada para promover desenvolvimento do mercado primário e secundário de títulos públicos. Hoje, a Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores possui aproximadamente 300 agentes autônomos credenciados. É certificada pelos selos de qualificação operacional da B3 S.A. - Brasil Bolsa e Balcão (Agro Broker, Execution Broker, Retail Broker e Nonresident Investor Broker), selo B3 Certifica e ANBIMA.

Dentre as principais operações conduzidas pela Guide Investimentos, merecem destaque:

(i) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª (sexta) Emissão do Fator Verità - Fundo de Investimento Imobiliário;

(ii) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (segunda) Emissão do AlianzaTrust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento

Imobiliário;

(iii) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário;

(iv) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (segunda) Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Crédito Imobiliário;

(v) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª (sexta) Emissão do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário – FII;

(vi) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 3ª (terceira) Emissão do RBR Crédito Estruturado Fundo de Investimento Imobiliário – FII; e

(vii) Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª (primeira) Emissão do Suno Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário.

RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA E O COORDENADOR LÍDER

Para fins do disposto no item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, são descritos abaixo o relacionamento da Companhia com o Coordenador Líder.

Nenhuma das operações descritas abaixo é vinculada à Oferta e/ou ao Preço por BDR e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre a Companhia e o Coordenador Líder e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos que estejam vinculadas à Oferta e/ou ao Preço por BDR.

Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder

Não há relação comercial existente entre a Companhia e o Coordenador Líder. Os diretores da Companhia são acionistas da Urca Gestão de Recursos, empresa gestora do Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (B3:URPR11) cujas ofertas públicas de cotas já tiveram o Coordenador Líder como distribuidor.

INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA, O COORDENADOR LÍDER, OS CONSULTORES E OS AUDITORES

Para fins do disposto no item 2 do Anexo III da Instrução CVM 400, esclarecimentos sobre a Companhia e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos com a Companhia e o Coordenador Líder nos seguintes endereços:

Companhia

URCA REAL ESTATE HOLDINGS COMPANY LTD.
Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermudas
Endereço do representante legal no Brasil: Rua Urussuí 125, conjs. 101 e 102, Itaim Bibi, CEP 04541-050, São Paulo, SP
Tel.: +55 (11) 3078-0869
www.ur-us.com

Coordenador Líder

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3064
CEP 01451-001 - Itaim Bibi, São Paulo, SP
At.: Sr. Luis Gustavo Pereira / Marcos A. do Carmo
Tel.: +55 (11) 3576-6641
E-mail: lpereira@guide.com.br com cópia para mercadodecapitais@guide.com.br e guide.juridico@guide.com.br
www.guide.com.br

Auditores Independentes

UHY BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES
Av. Nações Unidas, 12.399. Conjuntos 73A e 74A,
CEP 04578-000, São Paulo, SP
At: Geysa Bendoraytes e Silva
Tel: 4380-4267
(website www.uhy-br.com/)

Consultor Legal Local do Coordenador Líder

Tozzini Freire Advogados
R. Borges Lagoa, 1328 – Vila Mariana,
CEP 04038-004, São Paulo, SP
At.: Alexei Bonamin/ Ricardo Stuber/ Oswaldo Noce Dalla Torre
Tel.: +55 (11) 5086-5000
www.tozzinifreire.com.br

Declarações de Veracidade das Informações

A Companhia e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto, a partir da página 109.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Com base no Preço por BDR de R$60,00, que é o ponto médio da Faixa Indicativa, a Companhia estima que os recursos líquidos provenientes da Oferta Global, serão de (i) aproximadamente R$453.000.000,00 (sem considerar a colocação do Lote Adicional), e (ii) aproximadamente R$544.000.000,00 (considerando a colocação do Lote Adicional), em cada caso após a dedução de comissões, tributos e despesas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta.

Para informações detalhadas acerca das comissões e despesas da Oferta, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição" na página 48 deste Prospecto.

A Companhia pretende utilizar os recursos líquidos obtidos por meio da Oferta Global da seguinte forma: (i) aproximadamente 40% dos recursos captados na oferta serão destinados à estratégia de compra de *Mortgages* ou de ativos lastreados em dívida imobiliária residencial; (ii) aproximadamente 30% dos recursos captados na oferta serão destinados à estratégia de compra de imóveis em geral para locação ou ativos que possuam lastro em contratos de aluguel de imóveis; (iii) aproximadamente 30% dos recursos captados na oferta serão destinados à estratégia de investimento em desenvolvimento imobiliário.

A tabela abaixo resume os percentuais e valores estimados das destinações que a Companhia pretende dar aos recursos líquidos provenientes da Oferta Global:

Destinação	**Percentual Estimado dos Recursos Líquidos**	**Valor Estimado Líquido (sem considerar a colocação do Lote Adicional)(1)(2)**	**Valor Estimado Líquido (considerando a colocação do Lote Adicional) (1)(2)**
		(em R$milhões)	*(em R$milhões)*
Aquisição de Mortgages ou ativos lastreados em dívida imobiliária residencial	40%	192	217,6
Compra de imóveis em geral para locação ou ativos que possuam lastro em contratos de aluguel de imóveis	30%	144	163,2
Desenvolvimentos imobiliário	30%	144	163,2
Total	**100,00%**	**480**	**544**

(1) Com base no Preço por BDR de R$60,00.
(2) Considerando a dedução das comissões e despesas estimadas para a Companhia na Oferta.

A efetiva aplicação dos recursos obtidos por meio da Oferta Global depende de diversos fatores que a Companhia não pode garantir que virão a se concretizar, dentre os quais as condições de mercado então vigentes, nas quais baseia suas análises, estimativas e perspectivas atuais sobre eventos futuros e tendências. Os valores efetivamente utilizados e a escolha do momento da utilização do capital arrecadado, dependerão de uma série de fatores, incluindo os fatores de risco, descritos na seção "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" na página 19 deste Prospecto e da seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência. Alterações

nesses e em outros fatores podem nos obrigar a rever a destinação dos recursos líquidos quando de sua efetiva utilização.

Caso os recursos líquidos captados pela Companhia sejam inferiores à sua estimativa, sua aplicação será reduzida de forma a dar prioridade à quitação da obrigação decorrente da reorganização societária e dos dividendos já declarados ,e na hipótese de serem necessários recursos adicionais, a Companhia poderá efetuar emissão de outros valores mobiliários e/ou efetuar a contratação de linha de financiamento junto a instituições financeiras os quais deverão ser contratados tendo como principal critério o menor custo de capital para a Companhia.

Na data deste Prospecto, não estamos em negociação para aquisição de novas imóveis, ativos ou negócios, o que depende de análise de estudos econômico-financeiros, técnico e jurídico, além de oportunidades de mercado.

Para mais informações sobre o impacto dos recursos líquidos obtidos pela Companhia com a Oferta na situação patrimonial da Companhia, veja a seção "Capitalização" na página 104 deste Prospecto.

CAPITALIZAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a capitalização total da Companhia, correspondente a empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante) e patrimônio líquido da Companhia em 30 de setembro de 2022, indicando: (i) a posição histórica em 30 de setembro de 2022; (ii) conforme ajustada por eventos subsequentes; e (iii) a posição ajustada pela Oferta para os recursos líquidos a serem obtidos pela Companhia provenientes da Oferta Global, estimados em R$ 453.214.368,58 (quatrocentos e cinquenta e três milhões duzentos e quatorze mil trezentos e sessenta e oito reais e cinquenta e oito centavos), após a dedução das comissões e das despesas, com base no ponto médio da Faixa Indicativa.

As informações descritas abaixo na coluna denominada "Histórico" foram extraídas das demonstrações financeiras relativas ao primeiro semestre do presente exercício social, encerrado em 30 de setembro de 2022. Os investidores devem ler a tabela abaixo em conjunto com as seções "3. Informações Financeiras Selecionadas" e "10. Comentários dos Diretores" do Formulário de Referência da Companhia, anexo a este Prospecto, a partir da página 107, bem como as demonstrações financeiras da Companhia, as quais se encontram anexas a este Prospecto.

	Em 30 de setembro de 2022		
	Histórico	**Ajustado pós eventos subsequentes[1]**	**Ajustado Pós-oferta**
		(em milhões de R$)	
Empréstimos e financiamentos (circulante).....	0	0	0
Empréstimos e financiamento (não circulante)	0	0	0
Debêntures (circulante)	0	0	0
Patrimônio líquido.....	**16.393.578**	**16.393.578**	**469.580.290,48**
Capitalização Total[2]	**16.393.578**	**16.393.578**	**469.580.290,48**

(1) Ajustado para refletir: (i) os eventos subsequentes após 30 de setembro de 2022; (ii) o recebimento de recursos líquidos da Oferta Global (sem considerar os BDRs Adicionais), estimados em R$ 480.000.000,00, após a dedução das comissões e das despesas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta, no montante estimado de R$ 26.785.631,44, calculado com base no Preço por BDR de R$ 60, que é o ponto médio da Faixa Indicativa;

(2) Capitalização total corresponde à soma dos empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante) e patrimônio líquido.

Um aumento ou uma redução de R$1,00 no Preço por BDR de R$60,00, que é o ponto médio da Faixa Indicativa, acarretaria em um aumento ou redução do valor do patrimônio líquido e da capitalização total da Companhia em R$8.000.000,00 milhões, após a dedução das comissões e das despesas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta.

O valor do patrimônio líquido da Companhia após a conclusão da oferta está sujeito, ainda, a ajustes decorrentes de alterações do Preço por BDR, bem como dos termos e condições gerais da oferta que somente serão conhecidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Não houve alteração relevante na capitalização da Companhia desde 30 de setembro de 2022, exceto com relação aos eventos subsequentes mencionados acima.

DILUIÇÃO

Os investidores que participarem da Oferta sofrerão diluição imediata de seu investimento, calculada pela diferença entre o Preço por BDR e o valor patrimonial contábil por ação imediatamente após a conclusão da Oferta.

Em 30 de setembro de 2022, o valor do patrimônio líquido da Companhia era de R$ 16.393.578,00 (dezesseis milhões trezentos e noventa e três mil quinhentos e setenta e oito reais) e o valor patrimonial por ação correspondia, na mesma data, a R$ 49,41 (quarenta e nove reais e quarenta e um centavos). Os referidos valores patrimoniais por ação representam o valor do patrimônio líquido da Companhia, dividido pelo número total de ações de sua emissão em 30 de setembro de 2022.

Considerando a emissão dos BDRs no âmbito da Oferta Global, com base no Preço por BDR de R$60,00 (sessenta reais), que é o ponto médio da Faixa Indicativa, e após a dedução das comissões e das despesas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta; o patrimônio líquido da Companhia seria de R$ 469.580.290,48 (quatrocentos e sessenta e nove milhões, quinhentos e oitenta mil, duzentos e noventa reais e quarenta e oito centavos), representando um valor patrimonial de R$ 56,36 (cinquenta e seis reais e trinta e seis centavos) por ação de emissão da Companhia. Isso significaria um aumento imediato no valor do patrimônio líquido por ação de R$ 6,95 (seis reais e noventa e cinco centavos) para os acionistas existentes e uma diluição imediata no valor do patrimônio líquido por ação de R$ 3,64 (três reais e sessenta e quatro centavos), que é equivalente a 6,06% (seis inteiros e seis centésimo por cento) do Preço por BDR de R$60,00 (sessenta reais), que é o ponto médio da Faixa Indicativa, para os novos investidores que subscreverem/adquirirem BDRs no âmbito da Oferta.

Essa diluição representa a diferença entre o Preço por BDR pago pelos investidores na Oferta e o valor patrimonial contábil por ação ordinária imediatamente após a Oferta. Para informações detalhadas acerca das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, veja a Seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição", página 48 deste Prospecto.

O quadro a seguir ilustra a diluição por ação ordinária de emissão da Companhia, com base em seu patrimônio líquido em 30 de setembro de 2022, sem considerar os impactos da realização da Global:

	Após a Oferta Global	
	(em R$, exceto percentagens)	*(percentual em relação ao Preço por BDR[1])*
Preço por BDR[1]	60,00	100%
Valor patrimonial contábil por ação preferencial em 30 de setembro de 2022	49,41	82,34%
Aumento do valor contábil patrimonial líquido por ação preferencial atribuído aos atuais acionistas	6,95	14,07%
Diluição do valor patrimonial contábil por ação preferencial para os novos investidores[2]	3,64	6,06%
Percentual de diluição dos novos investidores[3]	**6,06%**	**6,06%**

(1) Calculado com base no Preço por BDR de R$60,00, que é o ponto médio da Faixa Indicativa.
(2) Para os fins aqui previstos, diluição representa a diferença entre o Preço por BDR a ser pago pelos investidores e o valor patrimonial líquido por ação de emissão da Companhia imediatamente após a conclusão da Oferta.
(3) O cálculo da diluição percentual dos novos investidores é obtido por meio da divisão do valor da diluição dos novos investidores pelo Preço por BDR.

O Preço por BDR a ser pago pelos investidores no contexto da Oferta não guarda relação com o valor patrimonial dos BDRs e será fixado tendo como parâmetro as intenções de investimento manifestadas por Investidores Institucionais, considerando a qualidade da demanda (por volume e preço), no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*. Para informações detalhadas sobre o procedimento de fixação do Preço por BDR e das condições da Oferta, veja seção "Informações Sobre a Oferta", na página 40 deste Prospecto.

Um acréscimo ou redução de R$1,00 (um real) no Preço por BDR de R$60,00 (sessenta reais), que é o ponto médio da Faixa Indicativa, acarretaria em um aumento ou redução, após a conclusão da Oferta: (i) de R$8.000.000,00 (oito milhões de reais) no valor do patrimônio líquido contábil da Companhia; (ii) de R$ 0,94 (noventa e quatro centavos) no valor do patrimônio líquido contábil por ação de emissão da Companhia; e (iii) na diluição do valor patrimonial contábil por ação aos investidores desta Oferta em R$ 0,33 (trinta e tres centavos) por Ação; assumindo que o número de BDRs estabelecido na capa deste Prospecto não sofrerá alterações e, após a dedução das comissões e das despesas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta. O valor do patrimônio líquido contábil da Companhia após a conclusão da Oferta está sujeito, ainda, a ajustes decorrentes de alterações do Preço por BDR, bem como dos termos e condições gerais da Oferta que somente serão conhecidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

ANEXO I – FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA

Índice

1. Responsáveis Pelo Formulário

1.0 - Identificação dos responsáveis 1
1.1 – Declaração do Diretor Presidente 2
1.2 - Declaração do Diretor de Relações Com Investidores 3

2. Auditores Independentes

2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores 4
2.3 - Outras Informações Relevantes 5

3. Informações Financ. Selecionadas

3.1 - Informações Financeiras 6
3.2 - Medições Não Contábeis 7
3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras 8
3.4 - Política de Destinação Dos Resultados 9
3.5 - Distribuição de Dividendos E Retenção de Lucro Líquido 10
3.6 - Declaração de Dividendos À Conta de Lucros Retidos ou Reservas 11
3.7 - Nível de Endividamento 12
3.8 - Obrigações 13
3.9 - Outras Informações Relevantes 14

4. Fatores de Risco

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco 16
4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado 46
4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes 48
4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores 49
4.5 - Processos Sigilosos Relevantes 50
4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto 51
4.7 - Outras Contingências Relevantes 52
4.8 - Regras do País de Origem e do País em Que os Valores Mobiliários Estão Custodiados 53

Índice

5. Gerenciamento de Riscos E Controles Internos

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos 56

5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado 57

5.3 - Descrição Dos Controles Internos 60

5.4 - Programa de Integridade 62

5.5 - Alterações significativas 64

5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos 65

6. Histórico do Emissor

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do Emissor, Prazo de Duração E Data de Registro na Cvm 66

6.3 - Breve Histórico 67

6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial 69

6.6 - Outras Informações Relevantes 70

7. Atividades do Emissor

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas 71

7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista 87

7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais 88

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais 89

7.4 - Clientes Responsáveis Por Mais de 10% da Receita Líquida Total 95

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades 96

7.6 - Receitas Relevantes Provenientes do Exterior 98

7.7 - Efeitos da Regulação Estrangeira Nas Atividades 99

7.8 - Políticas Socioambientais 100

7.9 - Outras Informações Relevantes 101

8. Negócios Extraordinários

8.1 - Negócios Extraordinários 102

8.2 - Alterações Significativas na Forma de Condução Dos Negócios do Emissor 103

8.3 - Contratos Relevantes Celebrados Pelo Emissor E Suas Controladas Não Diretamente Relacionados Com Suas Atividades Operacionais 104

Índice

8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord. 105

9. Ativos Relevantes

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes - Outros 106

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.a - Ativos Imobilizados 107

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis 108

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades 109

9.2 - Outras Informações Relevantes 110

10. Comentários Dos Diretores

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais 111

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro 121

10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras 123

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor 124

10.5 - Políticas Contábeis Críticas 125

10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras 126

10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras 127

10.8 - Plano de Negócios 128

10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante 129

11. Projeções

11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas 130

11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas 131

12. Assembléia E Administração

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa 132

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais 135

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração 138

12.4 - Descrição da Cláusula Compromissória Para Resolução de Conflitos Por Meio de Arbitragem 139

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal 140

12.7/8 - Composição Dos Comitês 143

Índice

12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores 144

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros 145

12.11 - Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, Para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas Pelos Administradores 147

12.12 - Outras informações relevantes 148

13. Remuneração Dos Administradores

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária 152

13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal 155

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal 157

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária 158

13.5 - Remuneração Baseada em Ações 159

13.6 - Opções em Aberto 160

13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues 161

13.8 - Precificação Das Ações/opções 162

13.9 - Participações Detidas Por Órgão 163

13.10 - Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários 164

13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal 165

13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria 166

13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores 167

13.14 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal, Agrupados Por Órgão, Recebida Por Qualquer Razão Que Não A Função Que Ocupam 168

13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor 169

13.16 - Outras Informações Relevantes 170

14. Recursos Humanos

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos 171

14.2 - Alterações Relevantes - Recursos Humanos 172

14.3 - Descrição da Política de Remuneração Dos Empregados 173

Índice

14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos 174

14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos 175

15. Controle E Grupo Econômico

15.1 / 15.2 - Posição Acionária 176

15.3 - Distribuição de Capital 180

15.4 - Organograma Dos Acionistas E do Grupo Econômico 181

15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte 182

15.6 - Alterações Relevantes Nas Participações Dos Membros do Grupo de Controle E Administradores do Emissor 183

15.7 - Principais Operações Societárias 184

15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico 185

16. Transações Partes Relacionadas

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas 186

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas 187

16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado 188

16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas 190

17. Capital Social

17.1 - Informações Sobre O Capital Social 191

17.2 - Aumentos do Capital Social 192

17.3 - Informações Sobre Desdobramentos, Grupamentos E Bonificações de Ações 194

17.4 - Informações Sobre Reduções do Capital Social 195

17.5 - Outras Informações Relevantes 196

18. Valores Mobiliários

18.1 - Direitos Das Ações 197

18.2 - Descrição de Eventuais Regras Estatutárias Que Limitem O Direito de Voto de Acionistas Significativos ou Que os Obriguem A Realizar Oferta Pública 199

18.3 - Descrição de Exceções E Cláusulas Suspensivas Relativas A Direitos Patrimoniais ou Políticos Previstos no Estatuto 200

Índice

18.4 - Volume de Negociações E Maiores E Menores Cotações Dos Valores Mobiliários Negociados 201

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil 202

18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários 203

18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação 204

18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros 205

18.8 - Títulos Emitidos no Exterior 206

18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição 207

18.10 - Destinação de Recursos de Ofertas Públicas 208

18.11 - Ofertas Públicas de Aquisição 209

18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários 210

19. Planos de Recompra/tesouraria

19.1 - Informações Sobre Planos de Recompra de Ações do Emissor 217

19.2 - Movimentação Dos Valores Mobiliários Mantidos em Tesouraria 218

19.3 - Outras Inf. Relev. - Recompra/tesouraria 219

20. Política de Negociação

20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários 220

20.2 - Outras Informações Relevantes 221

21. Política de Divulgação

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações 222

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas 223

21.3 - Administradores Responsáveis Pela Implementação, Manutenção, Avaliação E Fiscalização da Política de Divulgação de Informações 224

21.4 - Outras Informações Relevantes 225

1.0 - Identificação dos responsáveis

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	**Leonardo Abrahão da Costa Nascimento**
Cargo do responsável	Diretor Presidente

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	**Caio Braz Santos**
Cargo do responsável	Diretor de Relações com Investidores

1.1. Declarações do Diretor Presidente

Eu, **Leonardo Abrahão da Costa Nascimento**, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, engenheiro, portador da cédula de identidade n° 12987082-0- IFP-RJ, inscrito no CPF/ME sob o n.° 097.940.467-36, com endereço na Avenida das Américas, n.° 13.600, Barra da Tijuca, CEP 22790-702, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na qualidade de Diretor Presidente da Urca Real Estate Holdings Company Ltd. ("URUS" ou "Companhia") declaro que: (i) revi todas as informações contidas no Formulário de Referência; (ii) todas as informações contidas no Formulário de Referência atendem ao disposto na Resolução CVM n.° 80, em especial aos arts. 15 a 20; e (iii) o conjunto das informações contidas no Formulário de Referência é um retrato verdadeiro, preciso e completo da nossa situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às nossas atividades e dos valores mobiliários por nós emitidos.

LEONARDO ABRAHAO DA COSTA NASCIMENTO:09794046736

Assinado de forma digital por LEONARDO ABRAHAO DA COSTA NASCIMENTO:09794046736
Dados: 2022.06.24 11:46:28 -03'00'

Leonardo Abrahão da Costa Nascimento

1.2. Declarações do Diretor de Relações com Investidores.

Eu, **Caio Braz Santos**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da cédula de identidade nº 288667244 – SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n.º 336.522.008-9, com endereço Rua Dr. Egydio Martins, n.º 151, apartamento 81, Ponta da Praia, CEP 11030-161, na cidade de Santos, Estado de São Paulo, na qualidade de Diretor de Relações com Investidores da Companhia declaro que: (i) revi todas as informações contidas no Formulário de Referência; (ii) todas as informações contidas no Formulário de Referência atendem ao disposto na Resolução CVM n.º 80, em especial aos arts. 15 a 20; e (iii) o conjunto das informações contidas no Formulário de Referência é um retrato verdadeiro, preciso e completo da nossa situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às nossas atividades e dos valores mobiliários por nós emitidos.

CAIO BRAZ SANTOS:33652200896 Assinado de forma digital por CAIO BRAZ SANTOS:33652200896 Dados: 2022.06.24 09:56:18 -03'00'

Caio Braz Santos

2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores

Possui auditor?	SIM
Código CVM	31580-0
Tipo auditor	Nacional
Nome/Razão social	UHY BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES
CPF/CNPJ	42.170.852/0001-77
Data Início	25/10/2021
Descrição do serviço contratado	Os serviços contratados compreendem: (i) auditoria das demonstrações financeiras da Companhia referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021; e (ii) auditoria das demonstrações financeiras intermediárias da Companhia relativas ao período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2022.
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	Não houve remuneração paga aos auditores independentes no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, uma vez que a Companhia foi constituída no exercício de 2021. Fazemos referência ao item 2.3 para informações quanto à remuneração dos auditores no exercício de 2021 e exercício findo em 30 de setembro de 2022.
Justificativa da substituição	Não aplicável.
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor	Não aplicável.

Nome responsável técnico	DATA_INICIO_ATUACAO	CPF	Endereço
Geysa Bendoraytes e Silva	25/10/2021	076.252.107-40	Av. João Cabral de Mello Neto, 850 Bloco 3, 1301-05, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, Brasil, CEP 22775-057, Telefone (21) 30304662, e-mail: geysa.bendoraytes@uhy-br.com

2.3 - Outras Informações Relevantes

2.3. Outras Informações Relevantes.

Para os serviços descritos no item 2.2, referentes ao exercício social de 2021 a remuneração paga pela Companhia aos auditores independentes foi de R$ 29.500,00 (vinte nove mil e quinhentos reais). A remuneração paga pela Companhia aos auditores independentes pelos serviços prestados referentes ao período de nove meses, findo em 30 de setembro de 2022 foi também de R$ 27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais).

Para evitar quaisquer conflitos de interesse na contratação dos seus auditores independentes, a Companhia adota os termos gerais e, especificamente, os do item 5 (Conflito de Interesses) do seu Código de Conduta e Ética nos Negócios, disponível na página www.ur-us.com. Para a contratação dos seus auditores independentes para elaboração das demonstrações financeiras referentes ao exercício social de 2021 e das demonstrações financeiras intermediárias da Companhia relativas ao período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2022, a Companhia realizou análise prévia a fim de eliminar a eventual contratação de auditores que tivessem sócios, administradores ou empregados que fossem parte relacionada da Companhia, de seus conselheiros e diretores, de maneira a evitar conflitos de interesses, perda de independência ou de objetividade nos trabalhos de auditoria.

A Companhia possui procedimentos internos específicos de pré-aprovação dos serviços contratados junto aos seus auditores independentes, visando a evitar conflito de interesse ou perda de objetividade de seus auditores independentes, que se fundamentam em princípios que preservam a sua independência, nos termos do inciso III do artigo 2º da Instrução CVM nº 381/03. Além disso, a Companhia possui procedimentos internos que visam evitar transferências relevantes de serviços ou recursos entre os seus auditores independentes e suas partes relacionadas, conforme definidas na Resolução CVM nº 94/2022, que aprovou a Consolidação do Pronunciamento Técnico CPC 05(R1).

Não há outras informações consideradas relevantes para a seção 2 deste Formulário de Referência na sua data de apresentação.

3.1 - Informações Financeiras - Individual

(Reais)	Últ. Inf. Contábil (30/09/2022)	Exercício social (31/12/2021)	Exercício social (31/12/2020)	Exercício social (31/12/2019)
Patrimônio Líquido	16.393.578,00	14.363.726,00	0,00	0,00
Ativo Total	16.519.714,00	14.475.341,00	0,00	0,00
Rec. Liq./Rec. Intermed. Fin./Prem. Seg. Ganhos	1.177.965,00	41.854,00	0,00	0,00
Resultado Bruto	-814.849,00	-937.847,00	0,00	0,00
Resultado Líquido	-814.849,00	-937.847,00	0,00	0,00
Número de Ações, Ex-Tesouraria (Unidades)	331.804	293.572	0	0
Valor Patrimonial da Ação (Reais Unidade)	49,410000	48,930000	0,000000	0,000000
Resultado Básico por Ação	-1,230000	-4,750000	0,000000	0,000000
Resultado Diluído por Ação	-1,23	-4,75	0,00	0,00

3.2 - Medições Não Contábeis

3.2. Medições Não Contábeis.

- **valor das medições não contábeis**

A Companhia não utilizou medições não contábeis nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente.

- **conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras**

A Companhia não utilizou medições não contábeis nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente.

- **motivo pelo qual se entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da condição financeira e do resultado das operações da Companhia**

A Companhia não utilizou medições não contábeis nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente.

3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras

3.3. Eventos subsequentes às últimas Demonstrações Financeiras.

A Companhia está em processo de elaboração de documentos para submeter a bolsa de Bermuda (*Bermuda Stock Exchange* - BSX) a listagem de suas ações Classe A, e em sequência submeterá a CVM (Comissão de Valores Mobiliários) no Brasil requisição para listagem e oferta de BDRs (*Brazilian Depositary Receipts*) lastreados nas ações Classe A da Companhia listadas na BSX. O volume da oferta de ações, preço de cada ação na oferta, participantes e outras informações relevantes serão divulgadas conforme política de divulgação de fato relevante da companhia disponível no website (www.ur-us.com) e conforme as regulações das ofertas públicas e dos mercados de negociação Brasil e Bermuda.

3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

3.4. Política de Destinação dos Resultados dos 3 (três) Últimos Exercícios Sociais.

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Regras sobre a retenção de lucros	Não havia regras expressas sobre retenção de lucros. Cabe ao Conselho de Administração (*Board*) da Companhia determinar a eventual reserva de lucros e a respectiva quantia retida, conforme o artigo 16 do Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia.		
Valores das retenções de lucros	Não foram retidos lucros nos exercícios sociais até a data de apresentação deste Formulário. A Companhia está operacional há apenas um exercício social ano e não apresentou lucros em tal exercício.		
Percentuais em relação aos lucros totais declarados	N/A		
Regras sobre a distribuição de dividendos	A Companhia não tem a obrigação de pagar dividendos, periodicamente ou não, seja por força do seu Estatuto Social (*bye-laws*) ou pela Lei (*Companies Act 1981* de Bermudas), e não há garantias de que a Companhia obterá lucro e pagará dividendos. Embora a Companhia não seja obrigada a realizar a distribuição dividendos, a Companhia tem a intenção de realizar adiantamentos de distribuição periódica de dividendos, de preferência trimestralmente, desde que apresente resultados que sejam considerados satisfatórios para isso e com base nos resultados parciais porventura apurados. Assim, a Companhia poderá ou não pagar dividendos. As distribuições de dividendos dependerão de aprovação prévia e discricionária pelo Conselho de Administração da Companhia, após levar em consideração vários fatores, incluindo os retornos de investimentos realizados, o fluxo de caixa recebido dos investimentos, a situação financeira, os resultados operacionais, as necessidades de caixa, previstas ou não, as limitações impostas por eventual endividamento, as exigências legais, e outros fatores que sejam considerados relevantes pelo Conselho de Administração. O Conselho de Administração somente poderá declarar a distribuição de dividendos se forem atendidas as seguintes condições: (i) a Companhia não deve estar ou se tornar insolvente em razão do pagamento dos dividendos, conforme forem devidos em razão de sua aprovação de distribuição pelo Conselho de Administração da Companhia; e (ii) o valor realizável dos ativos não pode se tornar insuficiente à satisfação dos passivos da Companhia.		
Periodicidade das distribuições de dividendos	Não houve distribuições de dividendos aplicável nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 2020, uma vez que a Companhia foi constituída no exercício social de 2021. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 não houve distribuição de dividendos em razão da ausência de lucro por ter sido o primeiro exercício social de operação da Companhia, pelo que o Conselho de Administração não deliberou sobre este tema. Vide item “Regras sobre a distribuição de dividendos” acima.		
Eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou por regulamentação especial aplicável à Companhia, por contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais	Dividendos e outras distribuições poderão ser pagos com os lucros ou o resultado da conta de prêmios de emissão da Companhia. Vide item “Regras sobre a distribuição de dividendos” acima. A Companhia poderá declarar e pagar dividendos periodicamente a menos que: (i) existam motivos razoáveis para crer que referida declaração ou pagamento de dividendos resultaria na Companhia tornar-se incapaz de pagar suas obrigações, conforme estas sejam devidas; ou (ii) o pagamento de dividendos acarrete que o valor dos ativos da Companhia se torne inferior ao de suas obrigações.		
Se a Companhia possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informando órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso a Companhia divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser acessado	A Companhia não possuía política de destinação de resultados nos três últimos exercícios sociais. Atualmente a Companhia não possui política de destinação de resultado. Vide item “Regras sobre a distribuição de dividendos” acima.		

3.5 - Distribuição de Dividendos E Retenção de Lucro Líquido

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, pois não houve nos últimos 3 (três) exercícios sociais distribuição de dividendos pela Companhia.

3.6 - Declaração de Dividendos À Conta de Lucros Retidos ou Reservas

3.6. Declaração de Dividendos à Conta de Lucros Retidos ou Reservas

Nos últimos três exercícios sociais, não foram declarados dividendos à conta de lucros retidos ou reservas.

3.7 - Nível de Endividamento

Exercício Social	Soma do Passivo Circulante e Não Circulante	Tipo de índice	Índice de endividamento	Descrição e motivo da utilização de outro índice
30/09/2022	126.136,00	Índice de Endividamento	0,00769423	
31/12/2021	111.616,00	Índice de Endividamento	0,00777068	

3.8 - Obrigações

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, pois a Companhia não tinha obrigações (empréstimos, financiamentos e títulos de dívida) com garantia real, com garantia flutuante e quirografárias, ou com outro tipo de garantia ou privilégio nos últimos 3 (três) exercícios sociais, nem no período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2022.

3.9 - Outras Informações Relevantes

3.9. Outras Informações Relevantes.

Comentários adicionais ao item 3.4 – Política de Destinação de Resultados

A Companhia não possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada.

Apesar de não possuir política de destinação de resultados formalmente aprovada, nem compromisso ou obrigação de realizar distribuições nos termos de seu Estatuto Social (*bye-laws*) ou das leis das Bermudas, a Companhia pretende seguir determinadas práticas de distribuição de resultados, abaixo descritas, sendo que a Companhia avaliará a conveniência e adequação das distribuições oportuna e periodicamente. Referidas práticas representam mera intenção da Companhia, na data deste Formulário de Referência, não configurando política de distribuição, compromisso ou obrigação de qualquer natureza, podendo a Companhia optar por adotar referidas práticas somente parcialmente ou não adotar nenhuma das práticas indicadas abaixo.

A Companhia pretende manter ao máximo possível o valor patrimonial em dólares investido em ativos imobiliários nos Estados Unidos e, em linha com esta intenção, pretende destinar valor de principal do capital investido (no caso de alienação de alguma propriedade) a novas oportunidades de investimento e distribuir aos seus acionistas os montantes derivados da renda dos imóveis (aluguéis) e os ganhos obtidos na alienação e/ou refinanciamento de suas propriedades investidas, abatidos os custos da estrutura.

A Companhia pretende realizar distribuições mínimas em percentual do lucro líquido apurado em cada exercício social a ser definido pelo Conselho de Administração da Companhia. O excedente ao montante distribuído poderá vir a ser entregue aos acionistas e titulares de BDRs da Companhia através de reduções de capital.

A Companhia pretende manter em caixa um montante equivalente a 5% (cinco por cento) do recurso total líquido captado por meio de sua oferta pública inicial de ações e BDRs. O montante mantido em caixa será destinado a atender à distribuição mínima de resultado aos acionistas durante os 2 (dois) anos subsequentes à oferta pública, enquanto serão investidos os recursos captados e durante a maturação dos projetos investidos.

Antes que os recursos captados na Oferta sejam investidos em ativos imobiliários no curso normal dos negócios, esses recursos poderão ser investidos em investimentos financeiros denominados em dólares norte-americanos, tais como títulos de dívida pública e/ou investimentos financeiros de renda fixa.

Uma vez que as informações do item 3.4 deste Formulário de Referência foram preenchidas considerando a legislação da sede da Companhia (Bermudas), a Companhia apresenta, abaixo, as disposições de referida seção 3.4. com relação à legislação de Bermudas e ao Estatuto Social atual da Companhia.

	Legislação de Bermudas e Estatuto Social (Exercício Social corrente)
Regras sobre a retenção de lucros	Não há regras expressas sobre retenção de lucros. Cabe ao Conselho de Administração (*Board*) da Companhia determinar a eventual reserva de lucros e a respectiva quantia retida, conforme o artigo 16 do Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia.
Regras sobre a distribuição de dividendos	Atualmente a Companhia é regida sob a lei *Companies Act 1981* de Bermudas e não é obrigada a pagar um dividendo mínimo obrigatório, sendo tal decisão discricionária do Conselho de Administração da Companhia. Note-se que o Conselho de Administração somente poderá declarar a distribuição de dividendos se forem atendidas as seguintes condições: (i) a Companhia não deve ser ou se tornar insolvente em razão do pagamento dos dividendos, conforme forem devidos; e (ii) o valor realizável dos ativos não pode se tornar insuficiente à satisfação dos passivos da Companhia.
Periodicidade das distribuições de dividendos	Não há regras sobre frequência de distribuições de dividendos aplicável.
Eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou por regulamentação especial aplicável à Companhia, por contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais	A Companhia poderá declarar e pagar dividendos periodicamente a menos que: (i) existam motivos razoáveis para crer que referida declaração ou pagamento de dividendos resultaria na Companhia tornar-se incapaz de pagar suas obrigações, conforme estas sejam devidas; ou (ii) o pagamento de dividendos acarrete que o valor dos ativos da Companhia se torne inferior ao de suas obrigações.
Se a Companhia possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informando órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso a Companhia divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser acessado	A Companhia não possui política de destinação de resultados.

3.9 - Outras Informações Relevantes

Taxa de Câmbio

Os valores em reais dispostos na seção 3.1e na seção 3.7, conforme aplicável, foram convertidos de dólares dos Estados Unidos à taxa de câmbio de fechamento em 30 de setembro de 2022 – cotação BACEN venda de R$ 5,4066, 30 de junho de 2022 – cotação BACEN venda de R$ 5,2380, em 31 de março de 2022 – cotação BACEN venda de R$ 4,7378 e em 31 de dezembro de 2021 – cotação BACEN venda de R$ 5,5805. O patrimônio líquido, as receitas e as despesas foram convertidas pelas taxas de câmbio vigentes nas datas de ocorrência das transações. Todas as variações cambiais resultantes foram reconhecidas em outros resultados abrangentes.

No tocante aos valores em Reais dispostos na seção 3.1, as variações cambiais resultantes da conversão de balanços para a moeda de apresentação correspondem a (R$ 313.811,00), em relação às informações do período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2022, a (R$ 786.709,00), em relação às informações do primeiro semestre do ano de 2022, encerrado em 30 de junho de 2022, a (R$ 2.302.360,00), em relação às informações do primeiro trimestre do ano de 2022, encerrado em 31 de março de 2022, e a 1.160.770,00, em relação às informações do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021. O resultado abrangente total corresponde a (R$ 814.849,00), período de nove meses encerrado em 30 de setembro de 2022, a (R$ 615.592,00), no primeiro semestre do ano de 2022, encerrado em 30 de junho de 2022, a (R$ 1.704.183,00), no primeiro trimestre do ano de 2022, encerrado em 31 de março de 2022, e a R$ 222.923,00 no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

4. Fatores de Risco.

4.1. Descrição dos Fatores de Risco.

O investimento nos valores mobiliários da Urca Real Estate Holdings Company Ltd. ("URUS" ou "Companhia") envolve a exposição a diversos riscos. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Companhia, os investidores devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos realizados pela Companhia, não havendo garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos investidores.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento no valor mobiliário de nossa emissão, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Formulário de Referência, os riscos mencionados abaixo, as demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas.

Os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais, o fluxo de caixa, a liquidez e/ou os negócios futuros da Companhia poderão ser afetados de maneira adversa por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir. Os preços de mercado dos valores mobiliários da Companhia poderão diminuir em razão de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que os potenciais investidores poderão perder substancial ou totalmente seu investimento nos valores mobiliários de nossa emissão.

Os riscos descritos abaixo, em ordem de relevância, são aqueles que a administração da Companhia conhece e acredita que, na data de apresentação deste Formulário de Referência, podem afetar adversamente os seus negócios e, consequentemente, seus resultados. Além disso, riscos adicionais não conhecidos ou considerados irrelevantes pela Companhia atualmente também poderão afetá-la adversamente.

Exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar, ter ou causará, terá "efeito adverso" ou "efeito negativo" para a Companhia, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia ou suas eventuais subsidiárias, bem como no preço dos seus valores mobiliários, caso em que os potenciais investidores poderão perder parte substancial ou mesmo a totalidade dos valores investidos em nossos valores mobiliários. Expressões similares incluídas nesta seção 4 devem ser compreendidas nesse contexto.

Não obstante a subdivisão desta seção 4, determinados fatores de risco que estejam em um item podem também se aplicar a outros itens desta seção.

As referências a "Grupo URUS" são referências às entidades que detêm o controle direto ou indireto de, controladas por, ou sob controle comum com a **URCA REAL ESTATE HOLDINGS COMPANY LTD.** e/ou ("URUS Holding") e/ou com seus controladores diretos ou indiretos. O Grupo URUS inclui *(i) Urca Management Company, Inc*., empresa constituída sob as leis do Estado de Delaware, nos Estados Unidos ("*Urca Management*"), que é de propriedade e controlada por Leonardo Abrahão da Costa Nascimento, Alexander Gardon de Ruszkay e Caio Braz Santos, *(ii)* Urca Gestão de Recursos Ltda., sociedade limitada, constituída sob as leis do Brasil ("Urca Gestão de Recursos"), que é de propriedade e controlada por Leonardo Abrahão da Costa Nascimento, Alexander Gardon de Ruszkay e Caio Braz Santos, e *(iii)* Urca Capital Partners Gestão, Consultoria, Projetos e Participações Ltda. ("Urca Capital Partners"), que é de propriedade e controlada por Leonardo Abrahão da Costa Nascimento e Alexander Gardon de Ruszkay. As referências a "Urca Management" são referências à sociedade denominada *Urca Management Company, Inc.*, constituída sob as leis do Estado de Delaware, nos Estados Unidos da América, com a qual a Companhia celebrou contrato de gestão ("Management Agreement") cujo objeto é a prestação de serviços de gestão dos negócios da Companhia e atividades acessórias, como serviços administrativos e de gestão executiva.

a. Relacionados à Companhia.

Poderemos não ser capazes de executar com sucesso nossa estratégia de investimento em razão das dificuldades em identificar e garantir oportunidades e firmar investimentos, o que poderia afetar adversamente nossa capacidade de aumentar nossa carteira e nossas perspectivas para criação de valor em longo prazo.

A Companhia pode ter dificuldades em identificar, avaliar e concluir novos investimentos, ou investir em ativos imobiliários que não tenham o sucesso e/ou retorno esperados. Além disso, poderão ocorrer problemas na estruturação e execução dos investimentos da Companhia.

Caso a Companhia seja incapaz de implementar a estratégia de investimento, os resultados e o valor da carteira podem ser adversamente afetados, gerando baixos retornos ou perdas e, assim, prejudicando a capacidade da Companhia de gerar valor no longo prazo para os acionistas e os titulares de BDRs.

Esses riscos poderão ser causados por diversos fatores, incluindo:

- investimentos que não contribuam para as estratégias de crescimento e/ou de geração de receita da Companhia;
- pagamento maior do que o valor justo por ativos imobiliários investidos, ou, ainda, caso o valor justo desses ativos imobiliários se deteriore com o tempo, essa deterioração pode ocorrer nos *mortgages e* outros financiamentos por conta de aumento nos níveis de inadimplência, perda da qualidade de crédito dos devedores, deterioração da região onde determinados ativos imobiliários adquiridos se encontram, eventual incidência de tributos, além dos atuais, sobre imóveis na localidades do investimento, de sede da Companhia e/ou outros locais cuja(s) jurisdição(ões) a ela se aplique(m), o advento de leis que restrinjam as possibilidades de utilização comercial de determinado imóvel investido, aumento da vacância nos empreendimentos financiados, inadimplência decorrente de crises econômicas

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

ou de redução dos estímulos monetários (*quantitative easing*), aumento das taxas de juros oficiais praticadas pelo banco central do país onde se localizam os investimentos, dentre outros;

- ativos imobiliários investidos que não tenham tanto sucesso quanto os ativos imobiliários em que o Grupo URUS investe hoje;

- o processo de auditoria (*due diligence*) a ser conduzido antes de concluir as aquisições poderá não identificar e não proteger de todos os passivos, incluindo passivos contingentes dos ativos imobiliários e sociedades investidas, tais como contingências civis, fiscais, ambientais, trabalhistas, previdenciárias e decorrentes de passivos resultantes de má conduta adotada pelos antigos proprietários no passado que não tenham sido identificadas na auditoria;

- as demonstrações financeiras dos ativos imobiliários e sociedades investidas poderão não ter sido adequadamente preparadas em conformidade com as práticas contábeis vigentes, ou mesmo podendo haver deficiências significativas de controles internos da Companhia, o que poderá resultar em custos e passivos adicionais, ou podem ser informadas de forma incorreta, incompleta, incoerente ou inadequada por terceiros, tais como os vendedores dos ativos imobiliários, auditores, administradores e gestores de veículos de investimento que venham a ser objeto de investimento pela Companhia;

- poderão existir ou surgir contingências fiscais, ambientais, trabalhistas e criminais com relação aos ativos imobiliários e sociedades investidas, pelos quais a Companhia ser subsidiária ou solidariamente responsável;

- a Companhia poderá enfrentar resultados financeiros e operacionais desfavoráveis no curto ou médio prazo, podendo derivar, dentre outros fatores, da fase inicial de investimentos em imóveis que requeiram o aporte de recursos para reformas e regularizações;

- a Companhia poderá não ter recursos financeiros suficientes para a realização dos investimentos nos ativos imobiliários que permitam executar o seu plano de negócios;

- a Companhia pode não ser capaz de obter financiamento ou financiamento em condições favoráveis, ou não concluir os investimentos nas condições conforme previstas ou que atendam às expectativas de retorno;

- o processo de identificação, avaliação e negociação de novos investimentos poderá demandar tempo e esforços significativos do Conselho de Administração da Companhia e da gestora;

- a Companhia pode adquirir participações minoritárias ou não majoritárias em ativos imobiliários e, consequentemente, ter sócios nesses investimentos que detenham uma participação majoritária ou maior do que a da Companhia, o que poderá resultar em conflitos ou divergências, incluindo conflitos de ordem econômica, estratégica, financeira ou operacional, que poderá levar a controvérsias ou outras ineficiências;

- a Companhia investirá em ativos imobiliários nos Estados Unidos da América de forma indireta, por meio de outras sociedades locais, através da concessão de financiamento (dívida) e/ou de aquisição de outros valores mobiliários, podendo não ter direito a voto nas deliberações do ativo investido;

- a Companhia pode levar mais tempo do que o planejado originalmente para investir todos os recursos levantados na oferta pública inicial de BDRs no Brasil e ações nas Bermudas ("Oferta");

- a Companhia pode não ser capaz de vender os ativos imobiliários por falta de liquidez de mercado, ou poderá conseguir realizar essa venda em um momento que não seja favorável, gerando um retorno financeiro negativo no momento de tal alienação ou liquidação, podendo ainda incorrer, mesmo após a venda, em obrigações legais ou contratuais associadas aos ativos imobiliários investidos alienados, inclusive em decorrência de eventuais passivos ambientais;

- Eventos recentes como a pandemia da Covid 19, conflitos (inclusive o atual conflito entre Rússia e Ucrânia), guerras, aumentos das taxas de juros, redução de estímulos monetários, redução de concessão de crédito imobiliário ou alterações nos termos e condições de concessão de créditos imobiliários poderão afetar severamente as atividades da Companhia, podendo acarretar com que os investidores percam parte substancial ou mesmo a totalidade do capital investido;

- A Companhia está ainda em fase de ampliação de sua estrutura física e operacional e atualmente não possui profissionais residindo em tempo integral nos Estados Unidos da América. Embora esteja em fase de implantação dessa estrutura, atualmente a Companhia depende integralmente de terceiros contratados para executar e implementar as suas atividades em tal país. A ausência de uma equipe residindo e atuando em tempo integral nos Estados Unidos da América no âmbito da implementação das atividades da Companhia pode acarretar dificuldades operacionais, podendo resultar em perdas para a Companhia.

- Na implementação da sua estratégia de expansão após a Oferta, a Companhia poderá realizar um alto volume de transações simultaneamente e, consequentemente, ter menor capacidade de implementar rígidas práticas de controles internos neste período.

Como resultado desses riscos, a Companhia pode vir a utilizar os recursos captados na Oferta em um ritmo menor ou maior do que aquele utilizado pelo Grupo URUS ou pelos fundos nos quais o grupo tem historicamente conseguido investir, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Companhia de criar valor para nossos acionistas e titulares de BDRs.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

O mapeamento impreciso ou incorreto dos riscos acima poderá afetar a capacidade da Companhia de ter sucesso na estratégia de investimentos. Para maiores informações sobre nossa estratégia de investimento, consulte o item 10.8 deste Formulário de Referência.

Podemos investir nosso capital diretamente em ativos imobiliários ou por via indireta, na condição de sócios ou investidores de fundos de investimento (equity), ou mesmo via dívida mezanino ou dívida sênior, estruturas híbridas, ou em veículos de investimentos geridos por terceiros que sejam ou não co-investidores, o que poderá nos expor a riscos específicos em relação aos investimentos efetuados. As estratégias de mortgage, investimentos em veículos geridos por terceiros e estruturas híbridas concentrarão mais de 90% da estratégia de investimento inicial.

Os retornos dos ativos investidos pela Companhia podem vir a não se concretizar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo investido, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, a Companhia poderá experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

Caso determinado emissor de título de dívida, sociedade ou fundo investido tenha sua falência, insolvência civil ou procedimento judicial ou administrativo equivalente decretado, ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos derivados dos ativos investidos poderá ser atribuída à Companhia ou aos seus acionistas, impactando o valor dos BDRs, o que poderá resultar em perdas significativas para a Companhia e seus investidores, inclusive a perda da totalidade do capital investido.

Os investimentos nos ativos imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor, tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos ativos imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor.

Não há qualquer garantia de que a Companhia conseguirá exercer todos os seus direitos como sócia ou investidora dos ativos imobiliários, ou como adquirente ou alienante de títulos e valores mobiliários, propriedade de imóveis, participação societária ou outros valores mobiliários, nem de que, caso a Companhia consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente o portfólio e o valor de mercado da Companhia.

A Companhia não tem um longo histórico operacional de investimento e o histórico das informações financeiras contidas neste Formulário de Referência pode não ser representativo dos seus resultados como companhia aberta de investimento imobiliário.

A Companhia foi constituída no ano de 2021. Até a Oferta, a Companhia realizou investimentos de menor valor e escala (quais sejam, os investimentos na Brickell Bay Mortgage Opportunity Fund, na Americana Portfolio IX LP, na Yellowfi Credit I LLC e um compromisso de investimento, com participação societária já adquirida (referente ao percentual do compromisso já realizado) no Peninsula Alternative Real Estate Feeder II LP), conforme descritos no item 9.1.c deste Formulário de Referência, pois tem como objetivo implementar a sua estratégia de investimentos após a conclusão da Oferta. O Compromisso de investimento na sociedade Peninsula Alternative Real Estate Feeder II LP é de USD 200.000,00, dos quais já foram investidos USD 50.870,00.

Portanto, a Companhia ainda não apresenta um amplo histórico operacional como companhia de investimento imobiliário. As demonstrações financeiras auditadas anexas a este Formulário de Referência refletem as informações financeiras da realidade da Companhia no exercício social de 2021, quando iniciou as suas atividades, e no primeiro semestre de 2022.

Em razão do histórico limitado, a Companhia está sujeita a todos os riscos e incertezas inerentes a qualquer negócio em desenvolvimento, incluindo o risco de não atingir os objetivos de investimento e o risco de perdas para potenciais investidores. Além disso, ao se tornar uma companhia aberta em Bermuda e no Brasil, a Companhia terá custos e encargos administrativos e regulatórios que não estão refletidos nas demonstrações financeiras auditadas para fins deste Formulário de Referência, incluindo os custos associados à implementação de procedimentos e processos regulatórios e administrativos adicionais para fins de cumprimento das normas e exigências aplicáveis a companhias abertas.

Como a Companhia não tem empregados, esses serviços serão prestados pela *Urca Management* e por terceiros contratados para essa finalidade. A Companhia arcará com os custos desses serviços. Os custos de implementação e de cumprimento desses procedimentos e processos podem ser substanciais. Por essas e outras razões, as receitas, despesas e lucratividade refletidas nas demonstrações financeiras referidas neste Formulário de Referência não devem ser consideradas representativas de resultados futuros da Companhia.

O crescimento de nossa receita e patrimônio líquido poderá ser substancialmente menor, no curto e médio prazo, do que quando todos os recursos auferidos com a Oferta forem investidos.

Após a conclusão da Oferta, os custos ainda não incorridos serão pagos com os recursos levantados e espera-se que o remanescente dos novos recursos captados na Oferta pela Companhia sejam caixa e equivalentes a caixa. Parte do valor remanescente poderá ser retido inicialmente para fazer frente ao fluxo de caixa das despesas operacionais recorrentes da Companhia por um período que a sua administração considerar razoável.

Com base no atual plano de negócios e na esteira de projetos de investimento potenciais existente, acredita-se que a Companhia poderá levar um considerável período de tempo após a conclusão da Oferta para alocar total ou parcialmente os recursos líquidos captados.

O período de tempo necessário à realização dos investimentos dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento adequadas e que sejam consistentes com os objetivos de investimento da Companhia, estando tais oportunidades sujeitas às condições de mercado.

Além disso, o processo de realização de determinados investimentos pode se estender por vários meses em razão da necessidade de se realizar uma auditoria jurídica e financeira aprofundada, do tempo necessário à realização de uma avaliação do justo valor de mercado do ativo imobiliário pretendido, da atuação de eventuais concorrentes de mercado que eventualmente venham a competir com a Companhia na aquisição do ativo, da

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

demora no processo de negociação com a contraparte do ativo imobiliário, bem como diversos outros fatores que podem levar a uma demora entre a captação dos recursos e a efetiva realização dos investimentos pretendidos.

Não há garantias quanto a qualquer horizonte de tempo específico de investimentos.

Antes que os recursos captados na Oferta sejam investidos em ativos imobiliários no curso normal dos negócios, esses recursos poderão ser investidos em investimentos financeiros denominados em dólares norte-americanos, tais como títulos de dívida pública e/ou investimentos financeiros de renda fixa.

Esses investimentos renderão margens de rendimentos substancialmente inferiores do que os investimentos imobiliários pretendidos pela Companhia no âmbito da sua estratégia de investimento, podendo prejudicar os resultados da Companhia.

Poderemos realizar investimentos em ativos imobiliários a partir da aquisição de instrumentos de dívida.

A Companhia poderá realizar investimentos por meio de instrumentos de crédito e débito relacionados ou garantidos por ativos imobiliários. Tais financiamentos concedidos pela Companhia poderão ser garantidos por garantias reais ou fidejussórias, ou poderão ser dívidas que não contem com qualquer garantia (quirografária) e poderão ser estruturalmente ou contratualmente subordinadas a montantes substanciais de dívidas sêniores detidos por outros investidores.

Além disso, tais investimentos podem não estar protegidos por *covenants* financeiros ou limitações de endividamento adicional e não haver exigência de *rating* financeiro mínimo.

Outros fatores podem afetar adversamente o preço de mercado e a taxa de retorno de tais investimentos, incluindo aumento ou redução da demanda de investidores, alterações nas condições financeiras dos devedores, alterações na política fiscal governamental e condições econômicas nacionais ou internacionais.

É possível que muitos desses instrumentos de dívida não contem com relatório de avaliação de risco (*rating*) emitido por agência de classificação de risco. Caso contem com relatório emitido por agência de classificação de risco, os instrumentos de dívida podem ter características especulativas, acarretando alta volatilidade do seu valor de mercado. Os devedores de tais instrumentos podem enfrentar significantes incertezas e exposição a condições adversas que podem diminuir a capacidade de pagamento tempestivo de juros e principal.

Adicionalmente, o mercado secundário em que referidos instrumentos de dívida são negociados pode ser menos líquido do que o mercado para valores mobiliários com classificação "*investment-grade*", o que significa que tais instrumentos de dívida estão expostos a um risco de liquidez maior do que os investimentos em valores mobiliários com classificação "*investment-grade*".

Tais instrumentos de dívida são considerados como predominantemente especulativos em relação à capacidade de pagamento dos juros e principal pelo emissor, de acordo com seus termos e obrigações, e envolvem um maior risco de exposição a condições adversas.

Uma recessão econômica poderia prejudicar severamente o mercado para a maioria desses instrumentos de dívida e gerar um efeito material adverso no valor de tais instrumentos. Uma recessão econômica provavelmente afetará adversamente a capacidade do emissor em pagar os juros e principal da dívida, aumentando a incidência de inadimplemento de tais instrumentos. A análise de crédito do emissor de valores mobiliários de categoria "*investment-grade*" baixa ou instrumentos de dívida não notados pode ser mais complexa do que as de emissores de títulos de dívidas de maior qualidade.

Nossos investimentos em instrumentos de dívida estão expostos a um risco de crédito.

Um dos riscos inerentes associados aos investimentos em instrumentos de dívida é o risco de crédito, o qual pode ser entendido como o risco de um emissor não cumprir com o pagamento do principal e juros em suas obrigações de dívida, quando exequíveis. O retorno ao investidor seria impactado adversamente caso um emissor de títulos de dívidas investidas se torne incapaz de honrar com os pagamentos, quando estes se tornarem exigíveis.

Não há como garantir que as execuções do devedor e as eventuais excussões das garantias de tais instrumentos de dívida serão suficientes para satisfazer as obrigações do devedor, em caso de não pagamento de juros programados ou amortização de principal. Adicionalmente, caso o devedor apresente pedido de falência, ou esteja sujeito a pedido de falência oriundo de algum credor, a Companhia pode sofrer atrasos ou limitações com relação à capacidade de receber os recursos financeiros que lhe são devidos.

Em certas circunstâncias, as eventuais garantias outorgadas em favor dos credores poderão ser levantadas sem consentimento ou notificação prévia da Companhia. Nossos investimentos em títulos de dívida podem não se aperfeiçoar devido a uma variedade de razões, incluindo o fracasso na realização de determinados registros e o cumprimento de determinadas formalidades jurídicas pelos credores, acarretando na perda de prioridade da Companhia no recebimento de tais valores em comparação com outros eventuais credores da mesma emissão.

Além disso, o direito ao recebimento de juros e principal pode estar subordinado ao direito de credores sêniores. Alguns desses investimentos podem ter um cronograma de pagamento apenas de juros, sem amortização do principal até o vencimento das obrigações. Em tais casos, a capacidade do emissor em amortizar o principal poderá depender de um evento de liquidez ou do sucesso a longo prazo do emissor, da qual a ocorrência é incerta. A ocorrência de qualquer de tais hipóteses narradas acima podem acarretar na perda de parte relevante ou mesmo da totalidade do investimento realizado.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Instrumentos de dívida garantidos por ativos imobiliários.

Os investimentos em dívidas imobiliárias poderão ser garantidos por ativos imobiliários. Garantias imobiliárias, tais como hipotecas, alienações fiduciárias de imóveis ou cessão fiduciária de recebíveis fornecem uma fonte alternativa de pagamento de juros e principal em caso de inadimplemento pelo devedor, mas tais ativos poderão ter seu valor de mercado deteriorado durante o prazo da dívida.

O mercado imobiliário foi substancialmente impactado de forma adversa pelos eventos econômicos recentes, notadamente a pandemia da Covid 19. Situações como essa podem gerar o aumento dos estoques de imóveis disponíveis no mercado, reduzindo a liquidez desses ativos e prejudicando a eventual excussão das garantias. Os valores de imóveis caíram substancialmente no passado e poderão cair novamente no futuro. Qualquer redução da liquidez ou redução do valor de mercados dos imóveis e ativos dados em garantia poderão prejudicar substancialmente os lucros e resultados da Companhia, resultando em prejuízo para os investidores, que poderão perder parcela relevante ou mesmo a totalidade dos investimentos realizados na Companhia.

Nossa capacidade de fazer pagamentos de rendimentos aos investidores pode ser limitada.

É possível que a Companhia não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos acionistas por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir: *(i)* inadimplência dos devedores dos ativos imobiliários; *(ii)* carência no pagamento de juros e principal de valores mobiliários, de financiamento e/ou de aluguel; *(iii)* não distribuição de dividendos ou rendimentos pelas sociedades ou fundos de investimento que venham a ser investidos pela Companhia; *(iv)* inadimplência de pagamento das obrigações pecuniárias das sociedades ou fundos de investimentos que venham a ser investidos pela Companhia; *(v)* o Conselho de Administração da Companhia não aprove a distribuição de dividendos na forma do seu Estatuto Social (*bye-laws*); *(vi)* as eventuais necessidades de investimento adicional demandadas por ativos imobiliários existentes no portfólio de ativos da Companhia ou mesmo a utilização de eventuais lucros da Companhia na realização de investimentos com o objetivo de implementar o plano de negócios da Companhia, dentre muitos outros.

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Companhia estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação da sua gestão ou de sua estratégia de investimentos.

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Companhia estejam disponíveis no mercado imobiliário dos Estados Unidos da América no momento e em quantidades convenientes ou desejáveis à satisfação da sua gestão e do seu plano de negócios, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na eventual não realização destes investimentos, a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pela Companhia em seu plano de negócios, considerando os custos das operações da Companhia, que poderá afetar negativamente os seus resultados.

Alterações na legislação tributária, incentivos ou benefícios fiscais, ou interpretações diferentes da legislação tributária poderão afetar negativamente nossos resultados operacionais.

A tributação sobre distribuições e/ou decisões negativas desfavoráveis das autoridades fiscais competentes poderão impactar negativamente o retorno sobre os investimentos em ações e BDRs da Companhia e, consequentemente, no preço desses ativos.

Mudanças nas leis tributárias, regulamentações, interpretações conexas e normas de contabilidade fiscal nos Estados Unidos, em Bermudas ou no Brasil poderão resultar em um aumento na alíquota de imposto aplicável à Companhia, nos seus lucros, distribuições ou quaisquer outros benefícios relacionados, o que pode reduzir significativamente os lucros e resultados da Companhia e dos seus investidores, além dos fluxos de caixa das operações.

Se a carga tributária aplicável à Companhia, suas atividades ou distribuições de lucros aumentar em razão de mudanças legislativas, regulatórias ou de interpretações pelas autoridades fiscais e/ou judiciais, ou quaisquer benefícios fiscais forem revogados, e a Companhia não seja capaz de compensar tal aumento por meio de alteração da sua estrutura, repasse do aumento da carga tributária a terceiros, ou de outra forma compensar tal aumento de carga tributária, a situação financeira da Companhia, seus resultados operacionais e seu fluxo de caixa poderão ser adversamente afetados, resultando em uma perda potencialmente severa para os investidores em Ações ou BDRs da Companhia.

Alterações especialmente no tratamento de investidores estrangeiros nos Estados Unidos que investem no país, inclusive via dívida, utilizando o *Portfolio Interest Exemption*, poderão afetar negativamente a taxa de retorno dos investimentos. Caso seja necessário, a Companhia poderá modificar a estratégia de negócio e investimentos alvo para tentar cumprir com o retorno esperado pelos investidores, mas sem haver qualquer garantia de que essas mudanças, caso venham a ser feitas, o serão de forma satisfatória. Para maiores informações sobre o *Portfolio Interest Exemption*, ver item deste 7.1 Formulário.

A Companhia poderá realizar investimentos na aquisição de imóveis ou via aquisição de participações em sociedades ou fundos de investimentos que invistam na aquisição direta de imóveis em empreendimentos imobiliários nos Estados Unidos da América. Eventual alteração na tributação tributária dos Estados Unidos da América, incluindo, sem limitação, tributação sobre ganho de capital, distribuição de dividendos, tributação de imposto de renda de sociedades e companhias (*corporations* ou *partnerships*), ou tributações sobre entrada e saídas de capitais, poderão ter um efeito adverso relevante nos lucros e resultados da Companhia.

Alterações do reconhecimento tributário de uma *partnership* para uma *corporation* também poderão acarretar impactos tributários relevantes na Companhia que podem resultar em perdas severas em razão da tributação incidente.

Alterações na legislação tributária norte-americana são relativamente constantes. Qualquer alteração no tratamento tributário conferido aos investimentos a serem realizados pela Companhia poderá causar um efeito adverso relevante na Companhia, mediante a redução dos resultados

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

auferidos por conta da eventual tributação adicional exigida, possivelmente impactando e reduzindo os dividendos a serem eventualmente distribuídos aos investidores.

Caso essas alterações venham a ocorrer, a Companhia poderá revisar a sua estratégia de negócios e de atuação no mercado imobiliário dos Estados Unidos da América para tentar mitigar os efeitos adversos derivados da alteração na legislação fiscal americana.

Em razão dos BDRs serem negociados no Brasil e estarem sujeitos a legislação e regulamentação brasileiras, os investidores dos BDR poderão igualmente sofrer reveses que impactem negativamente o retorno financeiro dos BDRs da Companhia em razão de eventual alteração da legislação tributária brasileira que poderá impor novos tributos, novas alíquotas ou novas hipóteses de incidência para tributos pré-existentes, podendo eventualmente reduzir os ganhos dos investidores dos BDR.

A falta de liquidez de nossos investimentos poderá afetar adversamente nossos negócios.

A Companhia pode não ser capaz de vender todos os ativos imobiliários, sejam esses ativos reais (imóveis), financeiros (*mortgages*) ou participações em sociedades de propósito específico ou não, ou vender apenas alguns dos ativos imobiliários, após detê-los por um período maior do que inicialmente planejado.

Ativos imobiliários e investimentos imobiliários são relativamente ilíquidos. Atrasos ou dificuldades, tais como restrições decorrentes de quaisquer fatores, sejam contratuais ou normativos, para vender ativos imobiliários, incluindo títulos de dívida, poderão reduzir o fluxo de caixa da Companhia; reduzindo ou impedindo consequentemente as distribuições para os seus acionistas e titulares de BDRs; ou mesmo prejudicando a capacidade da Companhia de pagar suas despesas recorrentes, inclusive o serviço de dívida sobre empréstimos que eventualmente tenha obtido para realizar seus investimentos imobiliários, o que poderá resultar na execução ou aplicação de outras medidas remediadoras por parte dos credores.

Os investidores de ativos imobiliários geralmente procuram obter retornos diretos ou indiretos em decorrência do aumento na taxa de capitalização em potencial dos imóveis ou na taxa de retorno das dívidas imobiliárias investidas. Esses retornos dependem de diversos fatores internos, tais como o rendimento potencial de aluguel ou de revenda do imóvel investido, a probabilidade do mercado local permitir um aumento regular nas taxas de aluguel, níveis de ocupação dos imóveis nas redondezas e histórico operacional do imóvel, bem como fatores externos, tais como a disponibilidade de oportunidades de investimentos, capacidade da Companhia de levantar recursos no mercado para fazer frente aos investimentos pretendidos, mudanças nas taxas de juros e a demanda do mercado, por exemplo.

A Companhia não tem controle sobre tais fatores. Caso os imóveis investidos, ou as áreas em que eles estão localizados, sejam tidos como transicionais ou indesejáveis, o interesse dos potenciais compradores poderá diminuir substancialmente, e o número de instituições financeiras dispostas a realizar empréstimos para os compradores ou para a Companhia poderá ser limitado ou inexistente. Portanto, a Companhia e/ou suas afiliadas podem não ser capazes de localizar compradores para os ativos imobiliários no momento ou em termos considerados desejáveis.

A falta de liquidez no mercado dos Estados Unidos, em geral, e os investimentos em ativos imobiliários, em particular, podem dificultar a liquidação dos investimentos imobiliários da Companhia quando necessário ou desejável.

A pandemia da covid-19, sua duração, a continuidade e a extensão de seus impactos, que ainda não são de todo conhecidos, também podem ter impacto sobre a liquidez do portfólio de investimentos da Companhia. Portanto, quando da liquidação da carteira de investimentos, total ou parcialmente, a Companhia pode auferir valores significativamente mais baixos do que aqueles provisionados em registros contábeis ou em suas projeções econômico-financeiras, podendo ocasionar um impacto negativo relevante sobre os resultados e lucros da Companhia.

Além disso, uma vez que os investimentos imobiliários são relativamente ilíquidos, a capacidade da Companhia de vender imediatamente um ou mais investimentos da carteira, em resposta a alterações das condições econômicas, financeiras e de investimento do mercado poderá ser limitada ou mesmo inexistente. O mercado imobiliário é afetado por diversos fatores que estão fora do controle individual, tais como:

- mudanças adversas nas condições econômicas e de mercado internacionais, nacionais, regionais e locais;
- mudanças nas taxas de juros, e disponibilidade, custo e condições para financiar dívidas;
- mudanças nas leis e regulamentações, políticas fiscais e leis de zoneamento, e custos relacionados à conformidade com essas leis e regulamentações, políticas fiscais e leis de zoneamento;
- necessidade contínua de melhorias importantes, particularmente em estruturas mais antigas;
- mudanças nas despesas operacionais;
- alteração na legislação tributária aplicável aos ativos imobiliários investidos, à Companhia e aos seus investidores; e
- comoções sociais, casos fortuitos ou força maior, incluindo terremotos, enchentes e outros desastres naturais, e atos de guerra ou terroristas, inclusive as consequências de atos terroristas, tais como aqueles ocorridos em 11 de setembro de 2001, os quais podem resultar em perdas não seguradas.

Não é possível prever se a Companhia venderá qualquer investimento pelo preço ou nos termos estabelecidos ou projetados pela sua administração. A Companhia não tem como garantir que os valores de aluguel ou o preço de venda de seus ativos imobiliários oferecidos por um possível comprador ou por uma contraparte seriam aceitáveis e benéficos à Companhia, segundo os modelos e projeções realizados pela administração em relação a cada respectivo ativo imobiliário.

Não é possível prever o tempo necessário para encontrar um locatário ou comprador que aceite os termos e condições comerciais favoráveis à Companhia. A Companhia pode ser obrigada a despender recursos para corrigir defeitos ou realizar melhorias antes de vender um ativo imobiliário.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Não é possível assegurar que a Companhia terá recursos disponíveis para corrigir defeitos ou realizar melhorias nos ativos imobiliários investidos. Ao adquirir um ativo imobiliário, pode-se ter que aderir a disposições de *lock-up*, que restrinjam a venda do ativo por um determinado período, ou mesmo a imposição de outras restrições severas, tais como limitação sobre o valor de dívida que pode ser alocado ou amortizado naquele imóvel. Esses fatos, ou quaisquer outros que poderiam impedir a capacidade de responder a mudanças adversas no desempenho dos ativos, poderão gerar um efeito material adverso nos resultados operacionais e situação financeira da Companhia, bem como sobre a capacidade da Companhia de realizar distribuições de lucros e dividendos para os seus acionistas.

A Urca Management poderá enfrentar conflitos na alocação de oportunidades de investimento entre nós e algumas outras entidades.

A equipe de administração da *Urca Management* também atua como equipe de administração para outras sociedades do Grupo URUS e, como tal, também presta serviços de gestão de investimentos a outras sociedades. A *Urca Management* e sua equipe também serão requisitados a fornecer assistência administrativa à carteira de ativos imobiliários da Companhia.

Essas demandas poderão limitar o tempo dedicado pela equipe de administração da *Urca Management* ou reduzir o ritmo de investimento. A falta de tempo dedicado e a ineficiência na administração dos negócios da Companhia poderá gerar um efeito material adverso sobre os negócios, situação financeira e resultados operacionais da Companhia.

Os membros da administração da *Urca Management* ou sua equipe de investimento são e poderão no futuro se tornar afiliados a companhias envolvidas em negócios semelhantes aos que a Companhia pretende conduzir, e poderão vir a desenvolver conflitos de interesse na alocação de seu tempo ou nos negócios desenvolvidos.

Qualquer companhia ou fundo que seja ou venha a ser administrado por sociedades do Grupo URUS (incluindo capital próprio e veículos de investimento detidos pelos administradores, sócios, executivos ou partes relacionadas do Grupo URUS) poderá investir em ativos imobiliários com atividades semelhantes às da Companhia. Como resultado, a *Urca Management* poderá enfrentar possíveis conflitos na prospecção de oportunidades de investimento e sua alocação entre a Companhia e essas outras sociedades.

É possível que os direitos de prioridade sobre qualquer oportunidade de investimento originada pela *Urca Management* que tenham sido oferecidos à Companhia não sejam suficientes para evitar conflitos de interesses, e talvez não haja a oportunidade de participar nesses investimentos.

Além desses fatores, determinados fatores adicionais, alguns dos quais estão descritos abaixo, poderão gerar conflito de interesse entre: *(i)* a *Urca Management* e suas respectivas afiliadas; e *(ii)* a Companhia e os seus acionistas e/ou titulares de BDRs. Possíveis conflitos de interesse podem incluir:

(a) a equipe da *Urca Management* poderá despender uma quantidade substancial de tempo em assuntos que não sejam ou que sejam apenas tangencialmente relacionados à Companhia e aos seus investimentos;

(b) a remuneração da *Urca Management*, nos termos do nosso *Management Agreement*, leva em consideração o valor dos investimentos imobiliários realizados (ativos sob gestão) e, por esse motivo, há um incentivo para a *Urca Management* tomar decisões de investimentos que levem a Companhia a aumentar o valor da sua carteira de investimento; e

(c) pela estrutura da remuneração devida à *Urca Management*, há também um incentivo para que a condução dos investimentos seja feita de forma a maximizar os ganhos da Companhia, maximizando também os ganhos da *Urca Management*.

As ações de companhias de investimento imobiliário podem ser negociadas com deságio em relação ao seu valor patrimonial líquido.

A possibilidade de que as ações e/ou BDRs da Companhia possam ser negociados com deságio em relação ao nosso valor patrimonial líquido ou com um ágio insustentável é separada e distinta do risco de que o valor patrimonial líquido por ação possa diminuir. Não é possível prever se as ações e/ou BDRs serão negociados a um preço acima, igual ou abaixo do valor patrimonial líquido.

Se as ações e/ou BDRs da Companhia forem negociados com deságio em relação ao seu valor patrimonial líquido, isso pode afetar adversamente a capacidade de levantar capital adicional. O valor percebido da carteira de investimentos poderá ser afetado por uma série de fatores, incluindo perspectivas percebidas sobre ativos imobiliários individuais investidos, condições de mercado em geral e a combinação de ativos imobiliários da carteira de investimentos ao longo do tempo.

Acontecimentos negativos ou imprevistos que afetem o valor percebido de ativos imobiliários na carteira de investimentos ou a classe de ativos de modo geral podem resultar em uma queda no preço de negociação das ações e dos BDRs em relação ao valor patrimonial líquido por ação. Este risco é mais expressivo para investidores que desejam vender suas ações e/ou BDRs em um período de tempo relativamente curto porque, para esses investidores, a realização de um ganho ou perda em seus investimentos provavelmente depende mais de variações nos níveis de ágio ou deságio do que de aumentos ou reduções no valor patrimonial líquido por ação e/ou BDR.

Se a Urca Management não for capaz de administrar nossos investimentos de forma eficaz, podemos não conseguir alcançar nosso objetivo de investimento.

A capacidade da Companhia alcançar o objetivo de investimento dependerá da capacidade de administrar o negócio, o que, por sua vez, dependerá da capacidade da *Urca Management* de identificar, investir e monitorar os ativos imobiliários que atendam aos critérios de investimento da Companhia.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

O alcance desse resultado será, em grande parte, uma função do processo de investimento da *Urca Management*, combinado com o papel que a *Urca Management* desempenha ao prestar serviços de gestão e administração de investimentos para a Companhia, e sua capacidade de prestar tais serviços com competência, atenção e eficiência.

Caso a *Urca Management* não administre os investimentos de forma eficaz, o valor dos investimentos, da situação financeira e dos resultados operacionais da Companhia, e o valor das ações e dos BDRs, poderão ser afetados de forma significativa e adversa.

Podemos não ter poder de voto nos ativos em que investimos. Por esta razão, possivelmente não influenciaremos na administração e no processo de tomada de decisões dos ativos investidos.

A Companhia pode não deter direitos de voto nos ativos imobiliários nos quais venha a investir e, portanto, poderá estar sujeita ao risco dos investidores controladores destes ativos imobiliários tomarem decisões de negócio das quais a gestão da Companhia discorde.

Os investidores controladores desses ativos imobiliários podem assumir riscos ou atuar de maneira alheia aos interesses da Companhia. Devido à falta de liquidez dos investimentos que compõem a carteira da Companhia, ela pode não ser capaz de liquidar os investimentos em termos favoráveis, caso não concorde com a condução dada pelos controladores sobre os ativos imobiliários que tenha investido.

Além disso, os ativos imobiliários podem ser adversamente afetados por ações de sócios ou parceiros, tais como abuso de poder de controle, aprovação de matérias que não sejam no melhor interesse para a rentabilidade dos ativos imobiliários e da Companhia, e a implementação de políticas de administração mal sucedidas.

Adicionalmente, qualquer disputa judicial envolvendo sócios ou parceiros, tais como processos administrativos, processos arbitrais, ações judiciais, investigações de fraudes ou má conduta, ou quaisquer notícias negativas na mídia, podem afetar negativamente os ativos imobiliários e reduzir o valor das ações e dos BDRs da Companhia, gerando um potencial prejuízo aos investidores.

Podemos ter que oferecer, direta ou indiretamente, garantias no âmbito de empréstimos relativos aos nossos investimentos em ativos imobiliários.

Investimentos em ativos imobiliários no mercado norte americano normalmente são efetuados com a utilização de alavancagem financeira. Em certas situações, pode ser necessário que a Companhia tenha que oferecer garantias aos credores de empréstimos obtidos para financiar a aquisição, o desenvolvimento, reformas e/ou manutenção dos ativos imobiliários investidos.

Caso haja problemas no pagamento tempestivo do principal ou encargos de tais empréstimos ou o descumprimento de cláusulas contratuais (*covenants*) relacionadas aos financiamentos obtidos, as garantias porventura outorgadas poderão ser executadas, podendo ocasionar efeitos adversos relevantes à Companhia, incluindo perdas superiores ao capital investido naquele ativo.

Esses fatos poderão gerar um efeito material adverso nos resultados operacionais e situação financeira da Companhia, bem como sobre a capacidade da Companhia de realizar distribuições de lucros e dividendos para os seus acionistas, prejudicando o valor de mercado das ações e dos BDRs.

Podemos investir nosso capital em ativos imobiliários como sócios comanditados, o que poderá nos expor a riscos específicos em relação aos investimentos efetuados.

A Companhia poderá investir em ativos imobiliários na posição de sócia comanditada, o que poderá dar a terceiros, indiretamente, maiores poderes na condução das operações daqueles ativos e gerar remunerações específicas por tal papel. Nessas situações, a Companhia poderá se expor a riscos específicos relativos à operação de tais ativos, como problemas na condução de obras, questões referentes à gestão do dia a dia dos ativos e responsabilidade por custos excedentes aos projetados, entre outros, que podem impactar adversamente a Companhia e os ativos investidos. A concretização de tais problemas pode ainda prejudicar o recebimento da remuneração devida ao sócio comanditado, bem como causar prejuízos maiores do que o capital investido nos ativos em questão.

Essas situações poderão gerar um efeito material adverso nos resultados operacionais e situação financeira da Companhia, bem como sobre a capacidade da Companhia de realizar distribuições de lucros e dividendos para os seus acionistas, prejudicando o valor de mercado das ações e dos BDRs.

Operações de co-investimentos realizados com terceiros podem impor riscos adicionais que não são observados quando não há o envolvimento de terceiros.

A Companhia realizará operações de co-investimento com terceiros por meio de *joint ventures* ou outras entidades em todos ou alguns ativos imobiliários investidos. Esses investimentos podem gerar riscos que não estão presentes quando não há o envolvimento de terceiro, inclusive a possibilidade de um co-investidor poder, a qualquer momento, ter interesses econômicos ou comerciais que não estejam alinhados com os da Companhia, ou estar em posição de agir de forma contrária aos objetivos de investimento da Companhia.

Além disso, a Companhia pode ser responsabilizada pelas ações dos seus co-investidores. Quando houver envolvimento em tais investimentos indiretos, comissionamento de *performance*, *fees* de transações e/ou remunerações baseadas em ativos poderão ser devidas para esses terceiros, além da remuneração da *Urca Management*, na forma do *Management Agreement*, o que poderá afetar de forma adversa os investimentos.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem afetar adversamente os ativos imobiliários nos quais investimos direta ou indiretamente, o que poderia prejudicar o valor de mercado de nossos investimentos.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A Companhia, os ativos investidos, direta ou indiretamente, os membros do Conselho de Administração e os diretores da Companhia poderão ser partes em processos, sejam eles judiciais, administrativos, arbitrais ou regulatórios, nos Estados Unidos, em Bermudas, no Brasil ou em outros países.

Tais processos podem incluir ações de cunho indenizatório, trabalhista, previdenciário, tributário, civil, criminal e/ou regulatório. A defesa desses processos pode ser onerosa e demandar tempo e atenção. Não há garantia de que tais processos serão decididos favoravelmente à Companhia ou se os valores eventualmente provisionados por ela em suas demonstrações financeiras serão suficientes para cobrir os valores resultantes de eventuais decisões desfavoráveis.

As decisões contrárias aos interesses da Companhia e da sua carteira de investimentos que eventualmente alcancem pagamentos de valores substanciais podem afetar a imagem de carteira de ativos imobiliários ou impedir a realização de negócios conforme originalmente planejado, podendo afetar adversamente a reputação, os negócios ou os resultados da Companhia, de forma direta ou indireta.

Esses processos poderão gerar um efeito material adverso nos resultados operacionais e situação financeira da Companhia, bem como sobre a capacidade da Companhia de realizar distribuições de lucros e dividendos para os seus acionistas, prejudicando o valor de mercado das ações e dos BDRs.

Não operamos nenhum de nossos ativos imobiliários e, como resultado, não temos controle total sobre a implementação de nossas decisões estratégicas.

A Companhia pode não operar ou administrar, direta ou indiretamente, qualquer dos ativos imobiliários investidos. As sociedades que operam, direta ou indiretamente, os ativos imobiliários da Companhia, podem tomar e/ou implementar decisões comerciais estratégicas com relação a esses ativos, como decisões relacionadas a operações diárias, manutenção dos ativos, contratação de terceiros prestadores de serviços e outras decisões semelhantes, de forma independente da gestão da Companhia. As decisões tomadas pelas sociedades que operam os ativos imobiliários podem não atender aos melhores interesses da Companhia ou aos melhores interesses de um determinado ativo imobiliário.

Essas situações poderão gerar um efeito material adverso nos resultados operacionais e situação financeira da Companhia, bem como sobre a capacidade da Companhia de realizar distribuições de lucros e dividendos para os seus acionistas, prejudicando o valor de mercado das ações e dos BDRs.

Nosso desempenho está sujeito aos riscos inerentes aos investimentos imobiliários, inclusive riscos relacionados a tributação e outras políticas regulatórias.

Os resultados da Companhia podem ser afetados significativamente por riscos inerentes a investimentos imobiliários. Esses riscos incluem riscos associados a encargos da propriedade de imóveis, mudanças nas leis de construção, ambientais, de zoneamento e tributárias, perdas por acidentes ou por condenação, escassez de energia e suprimentos, diversos riscos não segurados ou não seguráveis, desastres naturais, mudanças nas regulações governamentais aplicáveis ao mercado imobiliário (como controle de aluguéis ou licenças de operação), alterações nas alíquotas de imposto sobre imóveis, alterações nas alíquotas de imposto de renda, alterações nas taxas de juros, alterações na tributação de empresas/tributação de pessoas jurídicas e a dedutibilidade de despesas com participações societárias ou outras isenções ou benefícios fiscais aplicáveis, passivos ambientais, passivos contingentes sobre alienação de ativos, atos fortuitos, guerra e outros fatores além do controle da Companhia.

Não somos obrigados a obter o parecer de um banco de investimento independente, ou de um avaliador independente com respeito a qualquer investimento feito por nós e, consequentemente, o investidor poderá não ter garantias de uma fonte independente de que o preço e os termos de nossos investimentos são justos do ponto de vista financeiro.

A Companhia não tem a obrigação de obter o parecer de um banco de investimento ou instituição similar, avaliador ou empresa de contabilidade independente com relação ao preço e termos dos investimentos realizados serem justos do ponto de vista financeiro.

A Companhia não pretende obter tais pareceres e, portanto, os acionistas e titulares de BDRs estarão sujeitos ao julgamento da *Urca Management* na adequada escolha, avaliação, negociação e realização dos investimentos, cabendo à *Urca Management* determinar o valor justo baseado em padrões geralmente aceitos pelo mercado e em negociações comerciais envolvendo os ativos imobiliários nos quais investir.

Se forem feitos investimentos em ativos imobiliários a um preço ou condições que não sejam justos para a Companhia do ponto de vista financeiro, tais investimentos poderão gerar um efeito material adverso nos resultados operacionais e situação financeira da Companhia, bem como sobre a capacidade da Companhia de realizar distribuições de lucros e dividendos para os seus acionistas, prejudicando o valor de mercado das ações e dos BDRs.

A implementação de nossa estratégia de negócio, bem como nosso futuro crescimento, exigirá capital adicional que poderá não estar disponível, ou poderá não estar disponível em termos viáveis.

A implementação da estratégia de negócios da Companhia, especialmente quanto ao foco no crescimento futuro, requer investimento em novos ativos imobiliários. Pode ser preciso buscar capital adicional emitindo títulos de dívida, celebrando contratos de financiamento ou emitindo novos títulos de participação no capital da Companhia.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A capacidade da Companhia de obter capital no futuro dependerá da lucratividade, bem como da situação política e econômica global e do Brasil (e, eventualmente, de outros países) que são afetadas por fatores que a Companhia não controla. É possível que não exista capital adicional disponível ou, se disponível, a obtenção não seja viável.

A indisponibilidade de condições de financiamento aceitáveis poderá ter um efeito adverso relevante sobre os resultados e os negócios da Companhia. Caso o endividamento da Companhia aumente, os riscos associados à excessiva alavancagem financeira poderão aumentar, como, por exemplo, a possibilidade da Companhia não ser capaz de gerar caixa suficiente para pagar o principal, juros e outros encargos relacionados à dívida.

Essas situações poderão gerar um efeito material adverso nos resultados operacionais e situação financeira da Companhia, bem como sobre a capacidade da Companhia de realizar distribuições de lucros e dividendos para os seus acionistas, prejudicando o valor de mercado das ações e dos BDRs.

O Management Agreement foi negociado entre partes relacionadas e pode não ser tão favorável para nós quanto se tivesse sido negociado com um terceiro não relacionado.

O *Management Agreement* foi negociado entre partes relacionadas e pode não ser tão favorável para a Companhia quanto se tivesse sido negociado com um terceiro não relacionado. Além disso, se, no futuro, os serviços de gestão de investimentos e serviços administrativos forem realizados por outros prestadores de serviços em termos menos favoráveis, os resultados da Companhia poderão ser negativamente afetados.

Temos flexibilidade significativa para decidir como destinar os recursos da oferta em conformidade com a destinação dos recursos especificados nos documentos da Oferta, e a destinação desses recursos poderá não ser consistente com as preferências de nossos investidores.

A Companhia terá flexibilidade significativa na destinação dos recursos líquidos levantados por meio da Oferta, em conformidade com a destinação dos recursos descrita nos documentos da Oferta, incluindo o prospecto e outros recursos que sejam captados. Os investidores podem não concordar com as decisões de investimento e os ativos imobiliários ou setores e segmentos de mercado nos quais a Companhia investir.

A *Urca Management* procurará gerir a carteira de investimentos imobiliários de forma a diversificar os ativos investidos em diferentes setores, localizações e indústrias, conforme o plano de negócios. Se os investimentos forem feitos em uma vasta gama de ativos imobiliários, essa diversidade de investimentos poderá impor pressão significativa sobre a administração e os recursos operacionais da Companhia. Essa pressão pode afetar adversamente a capacidade de implementar com sucesso as estratégias de negócios da Companhia, o que pode impactá-la negativamente.

Esses impactos poderão gerar um efeito material adverso nos resultados operacionais e situação financeira da Companhia, bem como sobre a capacidade da Companhia de realizar distribuições de lucros e dividendos para os seus acionistas, prejudicando o valor de mercado das ações e dos BDRs.

Falhas nos nossos sistemas, políticas e procedimentos de controles internos poderão expor a Companhia a riscos inesperados ou imprevistos, o que poderia afetar adversamente os seus negócios.

Os sistemas, as políticas e os procedimentos de controles internos da Companhia podem não ser suficientes e/ou totalmente eficazes para detectar práticas inapropriadas, erros ou fraudes. A Companhia não conta com um corpo de funcionários próprio no presente momento e as suas operações dependem substancialmente da contratação de terceiros.

A Companhia poderá não ser capaz de reportar os resultados de maneira precisa ou prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas, erros ou fraudes. A falha ou a ineficácia nos controles internos poderá ter um efeito adverso relevante nos negócios da Companhia. Para maiores informações quanto a tais políticas e procedimentos, fazemos referência ao item 5.3 deste Formulário de Referência.

Restrições à movimentação de capital, distribuições de dividendos e mudanças na legislação tributária nas jurisdições em que estamos constituídos ou operamos podem afetar adversamente a capacidade de receber dividendos ou outras distribuições aos acionistas, ou o rendimento de qualquer venda das ações ou BDRs, assim como a capacidade das sociedades investidas de remeter dividendos e outras distribuições para a Companhia e, por fim, para os acionistas.

A Companhia é regida pelas leis de Bermudas e investirá em ativos nos Estados Unidos. Os governos dessas jurisdições podem impor restrições sobre *(i)* as conversões de moedas locais em moedas estrangeiras; *(ii)* as remessas para investidores estrangeiros dos rendimentos de seus investimentos; e *(iii)* a distribuição de dividendos e outras distribuições aos acionistas nessas jurisdições. Qualquer imposição de tais restrições pode impedir ou prevenir *(i)* a Companhia de receber dividendos e outras distribuições das sociedades investidas; e *(ii)* a conversão de distribuições ou rendimentos de venda de ações ou BDRs em dólares dos Estados Unidos ou outras moedas, o que, por sua vez, pode afetar a capacidade de acionistas ou titulares de BDRs de receberem tais distribuições ou rendimentos.

Tais restrições podem reduzir os preços de mercado das ações e BDRs da Companhia. Além disso, o aumento da tributação de quaisquer dividendos ou outras distribuições nessas jurisdições pode afetar negativamente o retorno de investimento nas ações ou nos BDRs da Companhia.

O desempenho anterior pode não ser indicativo de nossos resultados futuros.

Todos os investimentos da Companhia serão propostos e realizados pela *Urca Management* com base nos termos e condições constantes do *Management Agreement*. Os potenciais investidores devem ter em mente que *(a)* os BDRs da Companhia serão lastreados por ações ordinárias

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

classe A ("Ações Classe A"); e *(b)* ao adquirir BDRs, os investidores não adquirirão nenhuma participação em investimentos anteriores feitos pela *Urca Management*.

O desempenho passado não é indicativo de resultados futuros e não há garantias de que resultados comparáveis aos resultados alcançados pelo Grupo URUS ou pela *Urca Management* no passado serão alcançados pela Companhia.

Quando novos investimentos forem feitos pela Companhia, os resultados operacionais projetados serão baseados principalmente nos julgamentos feitos pela *Urca Management* ao tempo do respectivo investimento. Essas projeções serão apenas estimativas de resultados futuros baseadas em suposições feitas no momento em que essas projeções forem desenvolvidas. Não há garantias de que os resultados projetados serão obtidos, e os resultados reais poderão variar significativamente em relação às projeções iniciais, para mais ou para menos.

As condições econômicas ou operacionais futuras reais poderão exigir ações diferentes daquelas previstas no momento em que as respectivas projeções forem feitas. Pode haver diferenças entre essas projeções e os resultados efetivos, em virtude de eventos e circunstâncias não ocorrerem conforme o esperado, e essas diferenças poderão ser significativas e adversas.

Além disso, as condições econômicas e políticas em geral são imprevisíveis e poderão ter um impacto adverso significativo sobre a confiabilidade das projeções feitas pela *Urca Management* ao tomar decisões de investimento. Os potenciais investidores são advertidos a não depositar confiança indevida em qualquer informação neste Formulário de Referência que contenha informações ou projeções de desempenho.

Os recursos da Oferta poderão ser alocados em um ritmo mais lento ou mais rápido do que o Grupo URUS historicamente tem sido capaz de aplicar em suas outras empreitadas, o que poderá afetar negativamente a capacidade de criar valor de longo prazo para os acionistas da Companhia. Esses diferentes ritmos de destinação dos recursos são um dos motivos pelos quais talvez não seja possível obter retornos semelhantes às projeções descritas neste Formulário de Referência.

A Urca Management nos presta serviços de investimento e gestão e, portanto, dependemos de alguns de seus conselheiros e pessoas-chave para nosso sucesso. A saída de qualquer um desses indivíduos pode afetar de maneira adversa e relevante nossa capacidade de executar nossas estratégias de investimento ou de atingir nossos objetivos de investimento.

A *Urca Management* fornece serviços de gestão, incluindo a identificação de oportunidades de investimento para a Companhia. Assim, há algumas pessoas-chave da *Urca Management* cuja permanência e engajamento são fundamentais para o sucesso da estratégia da Companhia.

A saída de qualquer um dos gestores executivos da *Urca Management* ou de um número significativo de membros de sua equipe de investimento poderá ter um efeito prejudicial significativo sobre a capacidade da Companhia de atingir os seus objetivos de investimento e resultar em um efeito adverso relevante sobre o preço de negociação das suas ações e dos BDRs.

Caso isso ocorra, será difícil substituir qualquer desses indivíduos no curto prazo. A Companhia não pode garantir que a *Urca Management* e os seus gestores executivos continuarão sendo a sua gestora e consultora de investimentos ou prestadora de serviços administrativos no curto, médio ou longo prazo.

Dada a dependência da Companhia na habilidade e competência das pessoas-chave na *Urca Management*, o envolvimento dessas pessoas em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais com resultados adversos poderá afetar sua credibilidade ou reputação e ter um efeito relevante adverso sobre nossos negócios e reputação.

Não podemos oferecer nenhuma garantia de que a *Urca Management* continuará sendo nossa consultora de investimentos ou nossa prestadora de serviços administrativos. No caso de precisar substituir a *Urca Management*, a Companhia poderá ter dificuldades em encontrar prestadores de serviços semelhantes, o que poderá ter um efeito prejudicial relevante sobre os seus negócios, situação financeira e resultados operacionais.

Todos ou uma parte substancial dos investimentos em nossa carteira serão registrados a valor justo, conforme determinado de boa-fé de acordo com nossas próprias metodologias e, como resultado, pode haver incerteza quanto à avaliação de nossos investimentos em carteira.

O valor justo dos ativos imobiliários investidos talvez não seja prontamente determinável. Esses investimentos serão avaliados a valor justo conforme determinado de boa-fé e de acordo com metodologias próprias da *Urca Management*. Para investimentos indiretos, os sócios comanditados dos fundos ou das gestoras nas quais a Companhia investir fornecerão avaliações, ou serão contratados terceiros para fornecer tais avaliações.

Para investimentos diretos, a *Urca Management* fornecerá avaliações ou serão contratados terceiros para fornecer tais avaliações. Os fatores que podem ser considerados na determinação do valor justo dos investimentos incluem o custo de aquisição desse investimento e outros fatores relevantes. Devido à incerteza inerente à determinação do valor justo dos investimentos que não têm valor de mercado prontamente disponível, e pelo fato de essas avaliações poderem flutuar em curtos períodos de tempo e serem baseadas em estimativas, as determinações do valor justo podem ser substancialmente diferentes dos valores que teriam sido usados se existisse um mercado líquido para nossos investimentos.

O valor dos ativos líquidos poderá ser adversamente afetado se as determinações com relação ao valor justo dos investimentos forem substancialmente maiores do que os valores a que em última instância serão recebidos com a alienação desses investimentos.

O processo de avaliação de alguns de nossos investimentos poderá criar conflitos de interesse.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Uma parte substancial dos investimentos deve consistir em ativos imobiliários e valores mobiliários que não são negociados publicamente. Como resultado, quando da análise das minutas das demonstrações financeiras, a Companhia examinará e aprovará o valor justo desses investimentos de boa fé e de acordo com nossas políticas contábeis.

Quando as avaliações forem feitas pela *Urca Management*, os seus profissionais de investimento prepararão estimativas de valor justo de acordo com as políticas contábeis da Companhia. Conflitos de interesses relacionados à excessiva valorização dos ativos podem surgir, pois o valor dos ativos sob gestão pode influenciar a remuneração de nossos administradores e da *Urca Management*.

Podemos não ser capazes de renovar ou de outra forma prorrogar o prazo do Management Agreement nos mesmos termos ou em melhores termos econômicos do que aqueles em vigor durante o prazo inicial do Management Agreement, o que poderia afetar adversamente nossos resultados operacionais.

O *Management Agreement* permanecerá em vigor por um período de 30 (trinta) anos a partir da data de sua assinatura, que ocorreu em 04 de fevereiro de 2022. Terminado o prazo, caso a Companhia deseje continuar com os serviços da *Urca Management*, a Companhia poderá não ser capaz de renovar ou prorrogar o prazo do contrato nos mesmos termos econômicos ou em termos econômicos que não seriam menos favoráveis para a Companhia do que aqueles em vigor durante o prazo inicial do contrato, a menos que a *Urca Management* esteja disposta a fazê-lo, o que poderia resultar em aumento da remuneração à *Urca Management* posteriormente e afetar adversamente os resultados operacionais.

O Management Agreement poderá ser rescindido por diversas razões, o que poderá gerar um efeito material adverso nos nossos resultados operacionais da Companhia.

O *Management Agreement* pode ser rescindido em determinadas situações, incluindo: (i) pela Companhia, em caso de fraude, dolo ou negligência grave da *Urca Management*, comprovado mediante sentença transitada em julgado expedida por tribunal competente, e (ii) pela *Urca Management*, caso a Companhia passe a se tornar sujeita à regulamentação do *Investment Company Act* dos Estados Unidos da América. O término antecipado do *Management Agreement* pode atrapalhar o andamento dos negócios da Companhia e impactar adversamente os resultados operacionais, além de gerar custos significativos para a Companhia.

Caso a Companhia venha a resilir o contrato sem que se verifique uma das hipóteses anteriormente previstas, a Companhia pagará uma multa rescisória em dinheiro equivalente a 20% (vinte por cento) do valor patrimonial ou do valor de mercado da Companhia, o que for maior na data da resilição. A multa terá, em qualquer hipótese, um valor mínimo de US$ 20.000.000,00 (vinte milhões de dólares dos Estados Unidos) e será devida no prazo de 5 (cinco) dias a contar da rescisão.

Nosso Conselho de Administração delegou funções relevantes para a Urca Management. Não estamos sujeitos às regras da Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76), que, entre outras disposições, proíbe a delegação de atribuições do Conselho de Administração a terceiros.

Como companhia regida pelas leis de Bermudas, o Conselho de Administração da Companhia poderá delegar atos de administração e supervisão relevantes a terceiros, como é o caso do *Management Agreement* celebrado com a *Urca Management*. Sujeito aos termos do *Management Agreement*, todas as atividades relacionadas aos negócios da Companhia serão realizadas pela *Urca Management*, de acordo com os poderes, deveres, critério, autoridade e responsabilidade que lhe foram delegados, incluindo a tomada de decisões finais e a aprovação de todas as questões relacionadas à gestão dos investimentos da Companhia, nos termos do referido contrato.

A atual composição do Conselho de Administração da Companhia conta com três membros que controlam indiretamente a Companhia e que compõem o controle e administração da Urca Management e isso pode gerar situações de conflito de interesses entre a Companhia e a Urca Management.

Três dos cinco atuais membros do Conselho de Administração da Companhia são pessoas que compõem o quadro societário e a administração da *Urca Management*, e que detêm indiretamente (por meio da URUS Brasil) o controle da Companhia, quais sejam, Leonardo Nascimento, Alexander Ruszkay e Caio Braz. A atuação das mesmas pessoas na função de controladores indiretos da Companhia (via URUS Brasil), conselheiros da Companhia e de sócios e administradores da *Urca Management* poderá gerar diversas situações de potencial conflito de interesses entre a Companhia, a *Urca Management* e seus sócios/administradores. Assim, os sócios e administradores da *Urca Management* que são membros do Conselho de Administração da Companhia possuem o controle sobre as decisões a serem tomadas pela Companhia.

Essas situações de conflito de interesses poderão ocasionar a realização de investimentos que possivelmente não seja no melhor interesse da Companhia. Essas situações poderão gerar um efeito material adverso nos resultados operacionais e situação financeira da Companhia, bem como sobre a capacidade da Companhia de realizar distribuições de lucros e dividendos para os seus acionistas, prejudicando o valor de mercado das ações e dos BDRs.

A responsabilidade da Urca Management e de seus diretores, conselheiros, funcionários e afiliadas será limitada de acordo com o Management Agreement, e concordamos em indenizar a Urca Management com relação a determinadas responsabilidades, o que poderá fazer com que a Urca Management atue de forma mais arriscada em nosso nome do que se atuasse por conta própria.

O *Management Agreement* prevê que a *Urca Management*, suas afiliadas, seus respectivos acionistas, sócios, membros, diretores, conselheiros, comitentes, funcionários, representantes e controladores não serão responsáveis perante a Companhia e/ou suas afiliadas e respectivos acionistas, sócios, membros, diretores, conselheiros, comitentes, funcionários, representantes e controladores por quaisquer perdas, reivindicações, danos, obrigações, custos e despesas (inclusive taxas legais), incluindo, entre outros, perda de investimento ocasionada por qualquer ato ou omissão da pessoa indenizada com relação ao desempenho dos serviços previstos no *Management Agreement*, exceto por atos ou omissões que constituam negligência grave, dolo ou má fé.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

O *Management Agreement* também prevê o adiantamento, pela Companhia, de algumas despesas incorridas pelas pessoas indenizadas para apresentar defesa às reivindicações judiciais relacionadas, com relação aos serviços prestados para nós, sujeito às mesmas limitações e a determinadas condições. Essas proteções poderão fazer com que a *Urca Management* atue de forma mais arriscada em nome da Companhia do que se atuasse por conta própria.

A interrupção dos investimentos em nossos ativos imobiliários poderia afetar adversamente o valor de nossa carteira.

Após o investimento inicial em um ativo, a Companhia pode realizar investimentos adicionais no mesmo ativo imobiliário para tentar preservar ou aumentar o valor do investimento inicial, tanto em razão da manutenção necessária para a conservação do ativo imobiliário, como para realizar benfeitorias ou outras modificações no ativo imobiliário para aumentar seu valor.

A Companhia pode decidir interromper os investimentos ou não ter recursos suficientes para realizá-los. A ausência ou incapacidade de fazer investimentos subsequentes poderá, em algumas circunstâncias, impedir a viabilidade contínua de um investimento, bem como afetar negativamente o valor do investimento inicial, ou poderá resultar na perda da oportunidade de aumentar a participação em uma operação bem-sucedida. Mesmo quando tiver capital suficiente para efetuar um investimento subsequente desejado, a Companhia pode decidir não realizar tal investimento.

O tempo e os recursos despendidos para buscar e negociar investimentos que não se materializem não serão recuperados.

O processo de procura e avaliação de ativos imobiliários exigirá tempo dedicado da administração da Companhia e da *Urca Management*, bem como custos substanciais relacionados a consultores (tais como contadores e advogados). Esse processo inclui a negociação, elaboração e assinatura dos documentos relacionados às possíveis transações para a aquisição dos ativos imobiliários.

Se a Companhia não concluir um investimento após esse processo (por qualquer motivo), os custos incorridos possivelmente não serão recuperáveis e poderão ter um efeito adverso sobre a situação financeira e resultados operacionais da Companhia.

A alienação de nossos investimentos pode resultar em passivos contingentes.

Com relação à venda de ativos imobiliários, pode ser necessário que a Companhia preste determinadas declarações relacionadas a condições ambientais, violações e condenações anteriores, existência de opções de compra, demandas judiciais pendentes, licenças e aprovações, entre outras, ligadas aos respectivos ativos imobiliários investidos.

Também pode ser necessário indenizar os compradores de tais investimentos, como resultado de imprecisões nas declarações ou de potenciais passivos.

Estas transações de venda poderão, portanto, resultar em passivos contingentes que, caso se materializem, a Companhia pode ser obrigada a usar outros recursos, inclusive aqueles obtidos com o retorno sobre outros investimentos da carteira, com o objetivo de satisfazer essas obrigações de pagamento. Isso poderá afetar negativamente a situação financeira e resultados operacionais da Companhia.

Nossos ativos imobiliários investidos podem depender dos serviços de pessoal técnico ou especializado para desempenhar suas atividades.

Caso os ativos mobiliários investidos ou veículos de investimentos percam alguns membros-chave de seu pessoal, poderá ser necessário atrair e treinar pessoal adicional para áreas importantes. Pode não haver pessoal qualificado disponível ou, caso haja, isto poderá resultar em custos mais elevados para a manutenção e administração dos ativos imobiliários.

Caso a Companhia não seja capaz de atrair e reter o pessoal essencial necessário, a Companhia talvez não seja capaz de administrar seu negócio de forma eficiente e bem-sucedida, o que poderá afetar adversamente os ativos imobiliários investidos e, consequentemente, os resultados da Companhia.

Os ativos imobiliários investidos podem ser prejudicados caso a Companhia não seja bem-sucedida na execução de suas estratégias e negócios. O crescimento e o desempenho financeiro futuro dos ativos imobiliários investidos dependerão, em parte, do sucesso da implementação de sua estratégia.

Não é possível garantir que as estratégias dos ativos imobiliários investidos serão totalmente executadas ou bem-sucedidas. Além disso, alguns elementos da estratégia das investidas dependem de fatores que estão além do controle da Companhia. Qualquer falha na execução de elementos dessa estratégia poderá afetar negativamente o crescimento do negócio e o desempenho financeiro da Companhia.

Dependemos de sistemas de tecnologia da informação e segurança cibernética, e qualquer falha nesses sistemas poderia afetar adversamente nossa capacidade de conduzir operações de negócios, reconhecer receitas, comprometer a integridade de nossos produtos de software, resultar em perdas de dados significativas ou roubo de propriedade intelectual, prejudicar nossa reputação, expor a Companhia a responsabilidade perante terceiros, e exigir que incorramos em custos adicionais significativos para manter a segurança de nossas redes e dados, o que poderia afetar adversamente nosso desempenho financeiro e resultados operacionais.

Os sistemas de tecnologia da informação ("TI") atualmente utilizados pela Companhia são os sistemas de TI da *Urca Management*, por meio do qual são conduzidas praticamente todas as operações comerciais da Companhia, desde as operações internas até as comunicações com parceiros comerciais. A *Urca Management* e a Companhia são dependentes desses sistemas de TI para executar as suas atividades. Programadores vêm

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

tentando invadir a segurança da rede e de websites de muitas empresas e esses ataques cibernéticos ameaçam a propriedade de informações confidenciais e causam interrupções nos serviços de TI.

Uma vez que as técnicas usadas por esses programadores para acessar ou sabotar as redes mudam frequentemente, e podem não ser reconhecidas até que sejam lançadas contra um alvo, a Companhia pode não ser capaz de prever essas técnicas. Hardwares e softwares de sistemas operacionais e aplicativos sofisticados produzidos por, ou adquiridos de terceiros, podem conter defeitos em seu projeto ou fabricação, inclusive *bugs* e outros problemas que poderiam interferir na operação do sistema de forma inesperada.

Adicionalmente, a Companhia depende de colaboradores de terceiros, incluindo da *Urca Management*, para tratar adequadamente os dados confidenciais e implementar recursos de TI de forma segura, sem expor os sistemas de rede a violações de segurança e perda de dados.

Além disso, qualquer aumento nas práticas de trabalho remoto pode aumentar o risco de segurança cibernética, criar problemas de acessibilidade de dados e tornar a Companhia mais suscetível a violações de segurança ou interrupções nos negócios. O risco de ataque cibernético também pode ser aumentado no contexto do conflito atual entre a Rússia e a Ucrânia; oficiais do governo pediram maior segurança e vigilância cibernética.

Assim, caso os sistemas de segurança cibernética da Companhia e/ou da *Urca Management* não protejam contra acessos não autorizados, ataques cibernéticos sofisticados e tratamento indevido de dados por parte dos funcionários, a capacidade da Companhia de conduzir os seus negócios com eficácia poderia ser prejudicada de diversas formas, inclusive:

- dados sensíveis sobre o negócio, incluindo propriedade intelectual e outros dados confidenciais, poderiam ser indevidamente acessados e copiados;
- os sistemas de comunicação eletrônica, incluindo e-mail e outros métodos, poderiam ser interrompidos, e a capacidade de conduzir as operações do negócio poderia ser seriamente prejudicada até que esses sistemas sejam restaurados e protegidos;
- defeitos e vulnerabilidades de segurança poderiam ser explorados, prejudicando a reputação da Companhia; e
- dados pessoais identificáveis poderiam ser roubados ou perdidos.

Caso algum desses eventos ocorra, a Companhia pode estar sujeita a ações judiciais de responsabilidade; a capacidade de proteger os direitos de propriedade intelectual poderia ser comprometida; e a reputação e posição competitiva poderia ser significativamente prejudicada. Além disso, a Companhia poderia incorrer em custos significativos para atualizar nossos sistemas de segurança cibernética e remediar danos e prejuízos.

Nossos ativos imobiliários podem sofrer perdas não seguradas, o que pode afetar adversamente nossos resultados e o retorno de nossos investimentos.

Na medida do possível, a Companhia, seus prestadores de serviços e nossos parceiros de investimento buscarão contratar um seguro abrangente que normalmente é obtido para imóveis semelhantes aos dos ativos, inclusive seguro de responsabilidade, incêndio e cobertura estendida, para os ativos imobiliários investidos sobre os quais tenha esse poder (isto é, tenha poder de decisão).

Existem certos tipos de perdas catastróficas, tais como terremotos, inundações, guerras e atos de terrorismo, que não são seguráveis ou não são economicamente viáveis de se contratar seguro. Nesses casos, a Companhia pode não obter seguro para esses tipos de perdas, caso não seja possível garantir uma apólice adequada ou se acreditar que o custo seria excessivamente alto.

Se um desastre ocorrer ou causar a destruição de qualquer imóvel ou qualquer outro ativo imobiliário, a Companhia pode perder tanto o capital nele investido quanto os resultados esperados do ativo imobiliário específico. Mudanças na disponibilidade e custo do seguro poderão fazer com que a Companhia obtenha diferentes tipos ou valores de cobertura para um imóvel do que os praticados no passado.

Além disso, a *Urca Management* e outros parceiros comerciais poderão ter a obrigação de adquirir seguro por uma série de motivos e, se um seguro apropriado e suficiente não for obtido ou se o seguro não cobrir o sinistro pertinente, o valor de participação no ativo imobiliário em questão pode ser afetado de forma adversa.

Nós e as entidades e ativos em que investimos estamos sujeitos a leis e regulamentos de combate à corrupção, combate ao suborno, combate à lavagem de dinheiro e sanções, e o não cumprimento dessas leis e regulamentos pode resultar em responsabilidade criminal, processos administrativos e judiciais, multas e penalidades significativas, confisco de ativos significativos, bem como danos à reputação.

A Companhia e os ativos investidos estão sujeitos a leis e regulamentos de combate à corrupção, combate ao suborno, combate à lavagem de dinheiro e sanções, inclusive o *Foreign Corrupt Practices Act* de 1977 dos Estados Unidos, conforme alterado ("FCPA"), o *Bribery Act* de 2010 do Reino Unido ("*Bribery Act*"), e a Lei Federal brasileira nº. 12.846/2013("Lei Anticorrupção").

As leis e normas aplicáveis impõem responsabilidade contra pessoas envolvidas em suborno de funcionários do governo, diretamente ou por meio de intermediários. A Companhia e a *Urca Management* adotam práticas de *compliance* que visam a gerenciar os riscos de se fazer negócios em vista de tais exigências legais e regulatórias e, em relação aos nossos investimentos, conduzem, conforme entendem aplicável ou lhes é exigido legalmente, investigações sobre as investidas para garantir que elas tenham programas de *compliance* satisfatórios.

No entanto, não se pode garantir que os programas de *compliance* próprios ou de ativos investidos são eficazes para evitar qualquer conduta dolosa, e violações das leis e normas de combate à corrupção, combate ao suborno, combate à lavagem de dinheiro e sanções poderão resultar em

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

responsabilidade criminal, processos administrativos e judiciais, multas e penalidades significativas, confisco de ativos significativos, bem como danos à reputação da Companhia, afetando-a adversamente de forma direta ou indireta.

Nos últimos anos, as autoridades regulatórias em diversas jurisdições têm se concentrado cada vez mais em aprimorar e fazer cumprir as leis de combate ao suborno e à corrupção. Embora a Companhia tenha implementado práticas destinadas a garantir o estrito cumprimento, pelo seu pessoal, prestadores de serviços e parceiros comerciais, dessas leis, e procure garantir que todas as nossas investidas também implementem e cumpram políticas comparáveis, essas políticas e procedimentos poderão não ser eficazes para evitar violações em todos os casos. Qualquer determinação de que nós ou qualquer um dos ativos investidos tenham, direta ou indiretamente, violado o FCPA, o *Bribery Act* ou a Lei Anticorrupção, ou outras leis de combate à corrupção aplicáveis, poderá sujeitar a Companhia ou a respectiva investida a penalidades civis e criminais ou multas significativas, confisco de lucros, medidas liminares em relação a conduta no futuro, processos judiciais relacionados a valores mobiliários, danos reputacionais e perda geral de confiança do investidor, entre outros, sendo que qualquer desses casos poderia, direta ou indiretamente, afetar de forma adversa as perspectivas de negócios, posição financeira ou valor de mercado dos valores mobiliários de emissão da Companhia.

Os órgãos reguladores reexaminam suas regras e medidas regulatórias, exigências e procedimentos regularmente, o que pode levar a Companhia ou qualquer uma de suas investidas a ajustar os programas de *compliance* e combate à lavagem de dinheiro aplicáveis, inclusive os procedimentos utilizados para verificar a identidade de clientes e monitorar suas transações e transações feitas através de veículos.

Custos associados a multas ou ações de execução, alterações nas exigências de *compliance*, ou limitações à capacidade de crescimento ou à capacidade de crescimento de qualquer investida poderão, direta ou indiretamente, prejudicar as atividades da Companhia, e quaisquer novas exigências ou alterações nas exigências existentes poderão impor custos significativos, resultar em atrasos a investimentos planejados ou eventos de liquidez, tornar mais difícil aumentar e administrar a carteira de investimentos e/ou reduzir a atratividade de um investimento na Companhia.

Como resultado, alegações de conduta imprópria, bem como publicidade negativa e especulação da imprensa sobre a Companhia ou suas investidas, ou o setor imobiliário em geral, válidas ou não, poderão prejudicar a reputação, o que pode ser prejudicial aos negócios e aos investidores em ações e BDRs da Companhia.

Podemos registrar encargos adicionais de redução ao valor recuperável de nossos imóveis e demais ativos imobiliários, o que afetará negativamente nossos resultados operacionais.

Os ativos imobiliários investidos serão analisados para fins de determinação de redução ao valor recuperável anualmente ou quando ocorrerem eventos ou circunstâncias que indiquem que o valor contábil de um ativo pode não ser recuperável. Para ativos que apresentem redução ao valor recuperável, a Companhia registrará um encargo de redução ao valor recuperável igual ao excedente do valor contábil do imóvel sobre seu justo valor.

Fatores que estejam fora do controle da Companhia, como aumento da concorrência local, idade e condição dos imóveis e ativos imobiliários investidos e declínios na economia nacional e local poderão resultar em encargos adicionais de redução ao valor recuperável, o que afetará negativamente os resultados operacionais da Companhia. Não é possível fornecer qualquer garantia de que qualquer perda por redução ao valor recuperável reconhecida não seria relevante para os resultados operacionais da Companhia.

Essas situações poderão gerar um efeito material adverso nos resultados operacionais e situação financeira da Companhia, bem como sobre a capacidade da Companhia de realizar distribuições de lucros e dividendos para os seus acionistas, prejudicando o valor de mercado das ações e dos BDRs.

b. Relacionados ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle.

A URUS Brasil, sociedade 100% detida pelos conselheiros Leonardo Nascimento, Alexander Ruszkay e Caio Braz é, e continuará sendo após a Oferta, a única detentora de ações Classe B da Companhia, com pleno direito de voto. Os Srs. Leonardo Nascimento, Alexander Ruszkay e Caio Braz terão o poder sobre as decisões da Companhia nos foros do Conselho de Administração e da Assembleia Geral, observadas as matérias de voto obrigatório das Ações Ordinárias Classe A.

Na data deste Formulário de Referência, URUS GESTÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. ("URUS Brasil") detém a única ação ordinária Classe B de emissão da Companhia, com pleno direito de voto, que representa 0,0003% do capital social total emitido pela Companhia.

Após a conclusão da Oferta, a participação detida pela URUS Brasil no capital social total da Companhia será significativamente diluída. Entretanto, como única detentora de Ações Classe B, a URUS Brasil terá poder de controle para determinadas matérias, sobre as quais há restrição de votos para acionistas de ações ordinárias classe A ("Ações Classe A").

A URUS Brasil é uma sociedade empresária limitada, cujo capital social é 100% (cem por cento) detido, direta ou indiretamente, pelos sócios da *Urca Management* e conselheiros da Companhia, Srs. Leonardo Nascimento, Alexander Ruszkay e Caio Braz.

Os Srs. Leonardo Nascimento, Alexander Ruszkay e Caio Braz terão o poder sobre as decisões da Companhia nos foros do Conselho de Administração e da Assembleia Geral, observadas as matérias de voto obrigatório das Ações Classe A. Para maiores informações quanto às restrições do direito de voto das Ações Classe A, fazemos referência ao item 4.8.a deste Formulário de Referência.

c. Relacionados aos acionistas.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A Companhia não vislumbra riscos motivados por seus acionistas, além daqueles mencionados nos outros itens desta seção do Formulário de Referência.

d. Relacionados às controladas e coligadas.

A Companhia não vislumbra riscos adicionais relacionados aos investidores além daqueles mencionados nos outros itens desta seção do Formulário de Referência.

e. Relacionados aos fornecedores.

Parceiros locais da Companhia poderão enfrentar conflitos de interesse na prestação de serviços.

Em geral, a Companhia irá realizar seus investimentos em ativos imobiliários nos Estados Unidos juntamente com parceiros locais ("*sponsors*") especializados no desenvolvimento e operacionalização de cada segmento ou tipo de ativo imobiliário. Via de regra, os parceiros da Companhia irão co-investir nos investimentos feitos com seus recursos próprios e receberão retornos advindos de tais participações. Todavia, não há restrição para que, além de atuarem como co-investidores nos projetos, os parceiros prestem serviços relativos ao desenvolvimento, reforma, manutenção ou condução da operação diária dos ativos imobiliários, e nesses casos recebam remuneração derivada dos serviços prestados. Nos casos em que os parceiros locais venham também a prestar serviços, referidos parceiros poderão enfrentar conflitos de interesse na medida em que pode se verificar eventual incentivo à maximização da remuneração cobrada pela prestação de serviços em detrimento do retorno dos investimentos efetuados, o que poderia impactar a rentabilidade dos ativos imobiliários e, consequentemente, o desempenho da Companhia.

Falhas na execução de serviços e alterações no preço de insumos poderão afetar o desempenho dos ativos investidos.

Os investimentos realizados pela Companhia, contudo, podem apresentar risco de eventuais atrasos e falhas no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, provocados por fornecedores ou prestadores de serviços, causando um efeito adverso nos negócios da Companhia e sujeitando-a à eventual reparação de danos. Além disso, há a possível alteração no preço dos insumos, que pode pressionar o custo de construção dos empreendimentos imobiliários e afetar os resultados das sociedades e entidades investidas pela Companhia, podendo resultar em prejuízos para a Companhia.

f. Relacionados aos clientes.

A Companhia não vislumbra riscos motivados por seus clientes.

Os investimentos realizados pela Companhia, contudo, podem apresentar risco de inadimplência, o que pode afetar adversamente a situação financeira e os resultados das operações da Companhia.

g. Relacionados aos setores da economia nos quais o Emissor atue.

Flutuações nas condições do mercado de atuação da Companhia poderão gerar oscilações no valor dos seus ativos e, consequentemente, das suas ações.

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos imobiliários da Companhia, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor desses e dos valores mobiliários emitidos pela Companhia negociados em bolsa, podendo resultar em ganhos ou perdas para os acionistas.

Riscos relacionados ao mercado de empréstimos imobiliários.

Existe a possibilidade de ocorrerem variações na taxa de juros básica dos Estados Unidos, impactando os preços dos imóveis que servem como garantia de empréstimos imobiliários, podendo também afetar a capacidade de pagamento dos devedores em linhas de crédito que sejam ajustáveis (*adjustable mortgages*). Essas variações podem afetar negativamente o desempenho da carteira de crédito investida.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização.

A Companhia desenvolverá suas atividades no mercado dos Estados Unidos, estando sujeita, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo local. As agências governamentais estaduais e locais passaram a introduzir leis de controle de aluguel e outros regulamentos que limitam nossa capacidade de aumentar o valor dos aluguéis dos ativos imobiliários que porventura componham o portfólio de investimentos da Companhia, o que pode afetar a nossa receita decorrente de aluguéis.

Especialmente em épocas de recessão e desaceleração econômica, as iniciativas de controle de aluguel podem receber apoio político substancial. Se os controles sobre o aluguel passarem a ser inesperadamente aplicáveis a alguns imóveis do portfólio da Companhia, a sua receita decorrente desses imóveis e seu valor poderão ser afetados negativamente.

Riscos envolvidos com o setor imobiliário e o desenvolvimento, reposicionamento, construção, aquisição e alienação de imóveis.

O desenvolvimento, reposicionamento, construção, aquisição e alienação de imóveis envolvem diversos riscos, inclusive excedente de custos, atrasos na construção, atrasos regulatórios, mudanças adversas nas condições econômicas locais ou no bairro em que o imóvel está localizado, concorrência de outros imóveis, redução populacional, sinistros não segurados e execuções hipotecárias.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

O sucesso dos investimentos imobiliários realizados por nós é dependente de nossa capacidade de deter, operar e, em última instância, vender esses imóveis de forma lucrativa.

Dessa forma, um investimento nos ativos imobiliários está sujeito aos riscos inerentes a imóveis, inclusive, para fins de ilustração, entre outros, os seguintes: o risco de termos realizado pagamento excessivo por um ou mais ativos imobiliários e o risco de termos subestimado os custos de operação e benfeitoria a um imóvel. Cada investimento que fizermos em ativos imobiliários estará sujeito a riscos inerentes a imóveis em geral, inclusive mudanças nas condições econômicas gerais e do mercado local, como ocorrências adversas nos níveis de emprego, desempenho econômico local e mudanças na oferta ou demanda de imóveis semelhantes ou concorrentes, ou alterações em impostos ou regulamentos governamentais.

Mudanças nas taxas de juros e a disponibilidade de fundos hipotecários também poderão dificultar ou tornar menos atraentes as compras ou vendas de imóveis. Por esses e outros motivos, não é possível oferecer garantia de que os investimentos em ativos imobiliários poderão ser ou serão adquiridos, operados ou vendidos de forma lucrativa.

Risco de alta competitividade no mercado e limitação das oportunidades de investimento.

Diversas sociedades e entidades concorrem conosco para realizar os tipos de investimentos que pretendemos realizar. Concorremos com outras companhias e fundos, públicos e privados, inclusive REITs e fundos de *private equity* imobiliários. Também enfrentamos concorrência de sociedades estabelecidas e *players* dominantes nos setores de mercado em que pretendemos investir, e esses participantes do mercado concorrem em termos de seus investimentos a fim de preservar sua própria participação de mercado.

A concorrência aumentará ainda mais se o número de oportunidades de investimento disponíveis sofrer redução. Alguns de nossos concorrentes atuais e potenciais são substancialmente maiores e dispõem de mais recursos financeiros e de mais meios de obterem financiamentos, além de possuírem maiores recursos técnicos e de marketing que os nossos. Por exemplo, alguns concorrentes podem ter custos de financiamento mais baixos e acesso a fontes de financiamento que não estão disponíveis para nós.

Além disso, alguns de nossos concorrentes podem ter maior tolerância a risco ou avaliações de risco diferentes, ou podem aceitar retornos mais baixos do que nós, o que pode permitir que considerem uma gama mais ampla de investimentos e estabeleçam mais relacionamentos do que nós.

Devido ao risco de aumento da concorrência, não podemos garantir que seremos capazes de executar com sucesso nossa estratégia de investimento para criar valor e valorização de capital de longo prazo. Não podemos oferecer garantia de que as pressões competitivas que enfrentamos não terão efeito material adverso sobre nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Como resultado dessa concorrência existente e potencialmente crescente, poderemos não ser capazes de aproveitar oportunidades atraentes de investimento periodicamente, e não podemos oferecer nenhuma garantia de que seremos capazes de identificar e realizar investimentos que sejam consistentes com nosso objetivo de investimento.

Risco de concentração da carteira em um número limitado de ativos imobiliários, sujeitando o portfólio de investimentos da Companhia a perdas significativas em caso de deterioração do mercado.

Uma consequência de um número limitado de investimentos é que os retornos agregados realizados por nós podem ser adversa e significativamente afetados mesmo se um único investimento apresentar desempenho ruim ou se precisarmos diminuir o valor de qualquer investimento.

Podemos ter diversificação de carteira limitada e nossos investimentos podem estar concentrados em uma carteira relativamente pequena de ativos imobiliários. Além disso, nossos investimentos podem estar concentrados em um número limitado de setores do mercado, inclusive nos setores *multifamily*, *single family homes for rent*, *hospitality*, *healthcare* e *single tenant triple net lease*.

Consequentemente, uma desaceleração em qualquer setor do mercado em que uma parcela significativa dos ativos imobiliários de nossa carteira opere pode nos afetar de forma material e adversa.

Risco decorrente de investimentos em ativos imobiliários com parceiros com históricos operacionais e recursos financeiros limitados, com potencial perda de valor investido. Esses riscos aumentam quando os investimentos são feitos em ativos imobiliários com parceiros com históricos operacionais e recursos financeiros limitados.

Seremos orientados em nossos esforços por nossa estratégia de investimento. Os investimentos em ativos imobiliários de pequeno e médio porte envolvem uma série de riscos importantes. De maneira geral, há informações públicas limitadas sobre ativos imobiliários e somos obrigados a confiar na capacidade dos profissionais de investimentos da Companhia e seus prestadores de serviços de obter informações para avaliar os retornos potenciais sobre o investimento nesses ativos imobiliários.

A Companhia não avaliará todas as informações e dados disponíveis ao público e não está em posição de confirmar a integridade, autenticidade ou precisão das informações e dados que avalia. Não há garantias de que o exercício de *due diligence* pela Companhia revelará ou destacará todos os fatos relevantes que possam ser necessários ou úteis na avaliação de oportunidades de investimento.

Se não formos capazes de descobrir todas as informações relevantes sobre esses ativos imobiliários ou sobre os parceiros com os quais iremos investir, podemos não ser capazes de tomar uma decisão de investimento totalmente fundamentada e podemos perder dinheiro em nossos investimentos.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Esses parceiros (e, consequentemente, os ativos imobiliários investidos) poderão ser particularmente vulneráveis a problemas econômicos, como as recentes recessões nos Estados Unidos, devido à pandemia da COVID-19, e isso poderá resultar em acesso limitado a capital. Poderemos enfrentar intensa concorrência, inclusive de concorrentes com maior tamanho, em relação a acesso a novos negócios e capacidade financeira.

Nosso sucesso depende em grande parte da capacidade dos principais membros da administração de nossos parceiros, responsáveis pela operação diária dos nossos ativos imobiliários investidos. A concorrência por pessoal qualificado é intensa. A perda de um ou mais dos principais administradores pode prejudicar ou atrasar a implementação de um plano de negócios de ativos imobiliários, bem como prejudicar sua situação financeira.

Nossos parceiros e ativos imobiliários investidos podem não ser capazes de atrair e reter administradores e pessoal qualificados. Qualquer falha nesse sentido poderá afetar negativamente os retornos de nossos investimentos. Consequentemente, podemos perder todo o capital investido em todos ou quaisquer ativos imobiliários de nossa carteira de ativos.

Risco de vacância e inadimplência de locatários e devedores dos ativos, com potencial impacto negativo nos resultados da Companhia.

Não podemos afirmar com certeza que teremos sucesso na renovação de nossos aluguéis com nossos potenciais inquilinos quando os contratos vencerem. Se nossos inquilinos não renovarem seus contratos de aluguel, poderemos não conseguir obter novos inquilinos para manter ou aumentar a proporção de ocupação passada ou os aluguéis de nossos ativos imobiliários.

Quando renovarmos nossos contratos de aluguel com nossos inquilinos ou no caso de contratos com novos inquilinos, podemos registrar redução no valor do aluguel e podemos ter de incorrer em gastos substanciais com comissões de locação, benfeitorias para os inquilinos ou outros incentivos aos inquilinos.

Ademais, muitos de nossos ativos imobiliários podem ser projetados especificamente para os negócios particulares de determinados inquilinos, isto é, para a exploração de negócio de um determinado tipo ou indústria específica (*built to suit*). Se os contratos de aluguel desses ativos imobiliários forem rescindidos ou não renovados, podemos ter de reformar tais ativos imobiliários a custos substanciais, reduzir o valor dos aluguéis ou fornecer outras concessões a fim de alugar tais imóveis a novos inquilinos. Quando novos contratos de aluguéis são negociados, o valor dos aluguéis pode cair.

Esperamos que nossas receitas associadas aos ativos alugados estarão sujeitas à solidez financeira de nossos inquilinos. Não temos controle operacional sobre os negócios desses inquilinos, que enfrentam uma série de pressões e restrições econômicas, competitivas, governamentais e regulatórias.

Qualquer desaceleração na economia, queda da disponibilidade de financiamento nos mercados de capital e mudanças nos regulamentos aplicáveis poderão afetar adversamente os negócios de nossos inquilinos em vários graus. Essas condições poderão ainda impactar a capacidade de esses inquilinos cumprirem suas obrigações conosco e, em certos casos, podem levar a reestruturações, rupturas ou falência desses inquilinos.

Tais condições podem afetar adversamente nossas receitas, aumentar as provisões para perdas e resultar em encargos de perdas por redução ao valor recuperável, o que pode diminuir o lucro líquido atribuível aos acionistas e reduzir os fluxos de caixa das operações.

Risco de excesso de oferta de imóveis.

A continuidade de uma forte demanda por imóveis nos setores imobiliários em que planejamos investir poderá estimular novas incorporações de tais imóveis. Se o desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários exceder o aumento na demanda de tais imóveis, nossos ativos imobiliários investidos podem não ser capazes de competir, com sucesso, por inquilinos com edifícios recém edificados, e nosso lucro e o valor de nossos ativos imobiliários poderá diminuir.

Risco de crédito dos inquilinos.

Acreditamos que parte de nossos inquilinos pode não ter sido classificada por uma organização de classificação de crédito reconhecida nacionalmente. É mais difícil avaliar a capacidade de um inquilino em cumprir com suas obrigações quando este não possui classificação de crédito, do que com relação a um inquilino que possua classificação de crédito.

Ademais, os inquilinos podem ser avaliados no momento em que celebramos os contratos de aluguel, mas suas classificações de crédito podem posteriormente ser rebaixadas ou encerradas durante a vigência dos contratos. Pelo fato de termos inquilinos sem classificação, podemos registrar um percentual maior de inadimplência do que locadores que tenham um percentual maior de inquilinos com alta classificação de crédito.

Risco de concentração de inquilinos, proporcionando maior sujeição à perda de valor do ativo investido.

Esperamos que parte das nossas receitas de aluguel de nossos imóveis (nos quais investimos indiretamente) será obtida de imóveis alugados a um único inquilino. O valor de imóveis com um único inquilino depende significativamente do cumprimento dos respectivos contratos de aluguel por parte de tais inquilinos.

Esperamos que muitos de nossos contratos de aluguel com um único inquilino exigirão que determinados níveis de despesas de capital e despesas operacionais relacionadas aos imóveis, como, por exemplo, impostos prediais, seguro, serviços públicos, manutenção e reparos, inclusive

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

respectivos aumentos, sejam pagos ou reembolsados a nós por nossos inquilinos. Nesse sentido, além de deixarmos de receber a receita de aluguel, se um inquilino inadimplir o pagamento do aluguel, poderemos ficar responsáveis pelo pagamento de tais despesas.

Uma vez que parte de nossos imóveis pode ser alugada a um único inquilino, o impacto adverso de inadimplementos ou não renovação de um único inquilino provavelmente será maior do que se todos os nossos imóveis fossem alugados a vários inquilinos.

Risco de destinação e concentração dos imóveis investidos pela Companhia.

Nossos imóveis investidos poderão concentrar uma determinada destinação de uso e exploração. A demanda de mercado para aluguel de imóveis com uma destinação determinada, a depender da destinação, pode refletir as condições da economia dos Estados Unidos. Se houver desaceleração na economia em geral, a demanda de aluguel de imóveis com uma destinação determinada poderá sofrer redução, os resultados da Companhia poderão ser severamente prejudicados e o valor de nossas ações e BDRs poderá ser penalizado.

Risco de terrorismo, guerras ou outros eventos catastróficos, com efeito adverso na capacidade da Companhia de gerar resultados.

Os ativos imobiliários ou as áreas em que eles se localizam podem, no futuro, estar sujeitos a atos de terrorismo ou outros eventos fora do seu controle e/ou dos responsáveis pela gestão de seus ativos, como por exemplo, atos de guerra, turbulência geopolítica, desastres naturais, epidemias, falta de energia e perda de telecomunicações.

Tais eventos podem provocar destruições ou interrupções graves em nossos investimentos e operações. Além do impacto direto em potencial de quaisquer tais eventos futuros, sua ocorrência e previsão de ocorrência pode provocar um impacto adverso nos mercados financeiros internacionais e na economia, prejudicando, portanto, o valor de nossos investimentos.

Não é possível prever a gravidade dos efeitos que tais eventos futuros podem ter sobre os mercados financeiros internacionais e na economia ou sobre nossos ativos imobiliários. Esses eventos podem ter um efeito negativo nos resultados de negócio e desempenho de um ou mais de nossos investimentos ou investimentos adquiridos posteriormente.

Risco de aumento de impostos sobre imóveis.

Propriedades estão sujeitas a tributos sobre bens móveis e imóveis. Esses tributos poderão sofrer aumento na medida em que as alíquotas aplicáveis sofrerem alterações e os imóveis forem avaliados ou reavaliados pelas autoridades fiscais. Particularmente, os tributos sobre nossos imóveis poderão sofrer aumento após o investimento em nossos ativos imobiliários, à medida que os ativos imobiliários investidos forem reavaliados. Se os tributos sobre imóveis sofrerem aumento, nossa situação financeira, resultados operacionais e nossa capacidade de realizar distribuições aos nossos acionistas poderão ser afetados de forma relevante e adversa.

h. Relacionados à regulação dos setores em que a Companhia atue.

Risco relativo ao descumprimento de regulações governamentais.

A operação de investimentos imobiliários está sujeita a inúmeras leis, portarias e normas federais, estaduais e locais dos Estados Unidos, às quais a Companhia e/ou proprietários, compradores, arrendatários ou inquilinos de nossos ativos imobiliários podem estar sujeitos, inclusive regulamentos relacionados a edificação, construção e incorporação, incêndio, saúde e segurança, projeto da construção e do terreno, conexão com serviços públicos, meio ambiente, descarte de resíduos, zoneamento, vendas e questões semelhantes.

Segundo tais leis, portarias e normas, existem exigências relativas à obtenção e manutenção de vários alvarás e aprovações. As leis, regulamentos e outras exigências podem assumir a forma de obrigações de fazer e não fazer, que podem decorrer de uma lei ou norma ou de obrigações contratuais. As normas também podem restringir a capacidade de proprietários ou gerentes de imóveis cobrarem determinadas taxas, aumentarem aluguéis ou despejarem residentes que violam os respectivos contratos de aluguel.

O descumprimento de leis e regulamentos passados, presentes ou futuros ou requisitos para permissão pode resultar na imposição de multas, custos de supervisão regulatória, custos de investigação e reparação ou na interrupção das operações. Ademais, tais leis e regulamentos podem limitar a capacidade dos proprietários, compradores, arrendatários ou inquilinos de pagar as obrigações devidas à Companhia e podem afetar, de forma material e adversa, o retorno ou a recuperação do investimento na Companhia, resultando em graves perdas para a Companhia. e, consequentemente, para seus acionistas.

Risco de controle de aluguel.

As agências governamentais estaduais e locais podem introduzir leis de controle de aluguel e outros regulamentos que limitam nossa capacidade de aumentar o valor dos alugueis, o que pode afetar a nossa receita decorrente de aluguéis. Especialmente em épocas de recessão e desaceleração econômica, as iniciativas de controle de aluguel podem receber apoio político substancial. Se os controles sobre o aluguel passarem a ser inesperadamente aplicáveis a alguns de nossos imóveis, nossa receita decorrente desses imóveis, bem como o valor de mercado desses imóveis, poderão ser afetados adversamente.

i. Relacionados aos países estrangeiros onde a Companhia atue.

Riscos relacionados à atuação da Companhia nos Estados Unidos podem prejudicar o preço de mercado dos BDRs.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A Companhia entende que os riscos relativos à sua operação nos Estados Unidos são correlacionados aos principais riscos de mercado (variações abruptas na taxa de câmbio Dólar/Real, ciclo de inflação global e alta das taxas de juros).

Uma eventual desvalorização abrupta do Real frente ao dólar pode obrigar a Companhia a levantar capital adicional, proveniente de títulos de dívida, de empréstimos bancários ou *private equity*.

Adicionalmente, o valor de mercado de valores mobiliários ou recibos de valores mobiliários no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina, países de economia emergente, países da Zona do Euro e Estados Unidos. A conjuntura econômica desses países é significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras.

Recentemente, os Estados Unidos e a China estiveram envolvidos em disputas sobre Taiwan, sobre os direitos de navegação no Mar do Sul da China, supostos abusos de direitos humanos na China, bem como em uma controvérsia sobre barreiras comerciais na China que ameaçavam uma guerra comercial entre os países. A tensão entre os Estados Unidos e a China sobre esses e outros assuntos pode comprometer significativamente a estabilidade da economia global. Além disso, em 2022, o conflito militar entre a Rússia e a Ucrânia está contribuindo para novos aumentos nos preços de energia, petróleo e outras commodities e para a volatilidade nos mercados financeiros em todo o mundo, ao mesmo tempo em que forja um novo cenário em relação às sanções internacionais. Esse conflito militar também levou ao aumento das tensões entre os Estados Unidos e a Rússia, cujo agravamento pode afetar adversamente a economia global, incluindo o Brasil, como aumento da inflação e das taxas de juros, o que pode ter um impacto negativo sobre a Companhia. Não está claro se esses desafios e incertezas serão contidos ou resolvidos, e exatamente quais efeitos eles podem ter nas condições políticas e econômicas globais no longo prazo.

Tais eventos, assim como outras crises ou mudanças em políticas de estímulo em outros países de economia podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários negociados no Brasil, principalmente pelo fato da Companhia exercer as suas atividades de forma predominante nos Estados Unidos.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na queda do valor de ativos negociados em bolsa de valores no Brasil.

Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação dos valores mobiliários da Companhia, além de dificultar o seu acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, se necessário.

Riscos relacionados ao recente aumento nas taxas de juros nos Estados Unidos podem prejudicar os resultados dos investimentos da Companhia.

Riscos relacionados ao recente aumento nas taxas de juros, em particular nos Estados Unidos, têm aumentado consideravelmente nos últimos anos. O Federal Reserve (FED), o banco central americano, aumentou e pode aumentar ainda mais as taxas de juros visando combater a inflação.. As *treasuries*, títulos da dívida soberana dos EUA, são consideradas os ativos que balizam o retorno "livre de risco" do mercado global. Esse cenário traz desafios para os mercados locais e globais, pois com uma maior taxa de juros, as *treasuries* ficam mais atrativas do que investimentos com maior risco, como imobiliário, podendo arrefecer as oportunidades de investimento e retornos obtidos pela Companhia e, consequentemente, para os seus investidores.

Para maiores informações sobre risco da taxa de juros e os investimentos realizados pela Companhia, fazemos referência ao item 4.2.c.

j. Relacionados a questões socioambientais.

Doenças altamente transmissíveis no Brasil e/ou no mundo, tais como a pandemia do coronavírus (COVID-19) declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS), podem vir a provocar um efeito adverso em nossos negócios.

Condições e eventos sociais e econômicos em geral podem ocorrer e criar incertezas e produzir impactos significativos sobre emissores de valores mobiliários, setores de mercado, governos e outros sistemas, inclusive os mercados financeiros, aos quais nós e nossos investimentos estamos expostos.

Em março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou o estado de pandemia em razão da disseminação global do coronavírus (COVID-19). Esse evento exigiu a implementação de severas medidas restritivas por parte de autoridades governamentais em todo o mundo, com o intuito de retardar ou limitar a propagação da doença. Com isso, foram determinados períodos de quarentena e *lockdown*, restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho e fechamento do comércio. Embora as restrições tenham sido bastante flexibilizadas de modo geral, ainda há cautela do mercado com relação a elas e aos seus efeitos, dos quais não temos precedente.

Consequentemente a essas medidas, o ritmo do mercado de construção civil e imobiliário em geral sofreu um declínio significativo que poderá ter efeitos e impactar no longo prazo as jurisdições em que a Companhia opera, inclusive com a retomada de restrições que já foram flexibilizadas. Além disso, uma desaceleração econômica global, incluindo aumento do desemprego, que pode resultar em menor atividade comercial, tanto durante a pandemia da COVID-19 quanto na fase de endemia ou outra posterior, tem potencial para impactar as atividades futuras da Companhia e o seu resultado operacional. Ainda, os eventuais impactos na cadeia produtiva causados pela pandemia da COVID-19, tais como falta de matéria prima, insumos ou falhas logísticas, poderão afetar negativamente nossa operação. Adicionalmente, a pandemia da COVID-19 aumentou os riscos de segurança cibernética, privacidade de dados, segurança da informação e operacionais em decorrência dos regimes de trabalho remoto.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Não há garantias de que o surto global da COVID-19 não voltará a evoluir rapidamente e em que medida a COVID-19 continuará a impactar os ativos imobiliários nos quais investimos dependerá de acontecimentos futuros, os quais são extremamente incertos e não podem ser previstos. Essas rupturas geraram instabilidade no mercado, inclusive perdas no mercado de ações e volatilidade generalizada. O impacto da COVID-19 e de outros surtos de doenças infecciosas, pandemias ou epidemias que possam surgir no futuro pode afetar adversamente as economias de muitos países ou a economia de todo o mundo, o desempenho financeiro de empresas e setores individuais e a saúde dos mercados em geral de maneiras potencialmente substanciais e imprevistas. Além disso, o impacto de doenças infecciosas como a COVID-19 em países de mercados emergentes pode ser maior devido a sistemas de saúde geralmente menos estabelecidos. Essa crise e outras crises de saúde pública podem exacerbar outros riscos políticos, sociais e econômicos preexistentes em alguns países ou mesmo em todo o mundo.

Embora seja impossível prever a natureza e as consequências precisas desses eventos ou de quaisquer decisões governamentais e mudanças regulatórias ocasionadas por eventos ou incertezas emergentes nas leis ou normas aplicáveis à Companhia e aos ativos imobiliários nos quais investimos, esses tipos de evento impactam e poderão continuar a impactar a Companhia e nossos investimentos. Os efeitos de uma emergência de saúde pública podem impactar os negócios, situação financeira e resultados operacionais dos ativos imobiliários nos quais investimos e, consequentemente, no valor justo desses investimentos.

Adicionalmente, nossa capacidade de obter, gerenciar e alienar investimentos e alcançar nossos objetivos de investimento pode ser afetada adversamente por qualquer emergência de saúde pública. Podemos também ser prejudicados se as operações e a eficácia de quaisquer dos ativos imobiliários nos quais investimos (ou quaisquer empregados ou prestadores de serviços importantes desses ativos) ficarem comprometidas ou se sistemas e processos necessários ou beneficiários forem interrompidos. A duração do surto de COVID-19, novas ondas da pandemia e variantes do vírus e o impacto completo da pandemia de COVID-19 são desconhecidos, resultando em um alto grau de incerteza por períodos de tempo potencialmente extensos.

Parte dos nossos investimentos poderão ser no segmento *single tenant triple net*, onde o número de novos desenvolvedores pode ser reduzido devido à pandemia do COVID-19, ou de outras patologias, o que também pode se aplicar aos projetos de *multifamily*, devido à tendência das pessoas em buscar isolamento e distância de centros urbanos. Isso poderá, por outro lado, afetar positivamente o segmento de *single family homes for rent*, baseado no aumento da demanda por serviços de entrega e compras *online*.

Além disso, parte de nossos investimentos poderá ser feito no segmento de *hospitality*, o qual foi adversamente afetado pela pandemia de COVID-19, devido a distintos fatores, inclusive declínio acentuado nas viagens em grupo, viagens de negócio e de lazer. A eventual retomada de medidas severas de restrição e/ou a disseminação de outras patologias infecciosas ou contagiosas poderão continuar a reduzir as viagens nacionais e internacionais em geral. Na medida em que viagens nos Estados Unidos sejam e continuem a ser afetadas de forma adversa e significativa pela pandemia da COVID-19 ou outras patologias, os negócios e os resultados financeiros do setor de *hospitality* e, portanto, parte de nossos negócios e resultados financeiros, podem ser afetados de forma adversa e significativa.

Os ativos investidos direta ou indiretamente pela Companhia poderão conter ou desenvolver questões ambientais prejudiciais que poderiam acarretar responsabilidade por efeitos sanitários adversos e custos de remediação de tais efeitos.

Ainda que os ativos imobiliários investidos pela Companhia venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como por exemplo, vendavais, inundações ou questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, desabamento de encostas ou outras questões relacionadas às obras dos ativos imobiliários, provocado pelo excesso de uso da rede pública, podendo gerar passivos que poderão afetar direta ou indiretamente os imóveis, ativos ou créditos imobiliários que sirvam de lastro subjacente para eles, o que pode acarretar em perda de seu valor econômico e, consequentemente, prejuízos relevantes à Companhia.

Além disso, os ativos imobiliários que poderão ser adquiridos pela Companhia estão sujeitos a riscos inerentes a:

- legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados, supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos;

- 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 da Companhia e dos imóveis que compõem o portfólio da Companhia;

- 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 da Companhia; e/ou

- consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições normativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências.

A ocorrência desses eventos pode afetar negativamente o patrimônio da Companhia, a rentabilidade e o valor de negociação das ações e dos BDRs.

As autoridades competentes da localidade dos ativos imobiliários investidos direta ou indiretamente pela Companhia poderão emitir novas regras e/ou ter interpretações mais restritivas que gerem novas obrigações, possivelmente criando responsabilidades adicionais e afetando negativamente o valor de tais ativos.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

As agências governamentais ou outras autoridades podem editar novas regras que sejam mais rigorosas que as até então vigentes ou realizar reinterpretações mais restritivas das leis e normas existentes, que podem obrigar a própria Companhia e/ou suas afiliadas a adotar medidas adicionais necessárias para a adaptação dos ativos imobiliários às novas normas ou novas interpretações, bem determinar a reparação ambiental e descontaminação, impondo gastos e despesas adicionais à Companhia ou suas afiliadas, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos 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, locatários ou adquirentes, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios.

Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os proprietários, adquirentes, locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com o pagamento do financiamento para a compra dos seus imóveis ou com o pagamento dos aluguéis dos imóveis que sirvam de lastro para os ativos imobiliários detidos pela Companhia, implicando em severas perdas para a Companhia e, consequentemente, para os seus acionistas.

Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais ativos imobiliários cujo custo poderá ser imputado a Companhia e/ou suas afiliadas. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio da Companhia e, consequentemente, a rentabilidade e o valor de negociação das suas ações e BDRs.

As normas ambientais também regem a presença, manutenção ou remoção de materiais que contêm amianto ("ACM") e impõem várias exigências, inclusive planos de operação e manutenção relativos à presença de qualquer suspeita de ACM. Multas substanciais podem ser impostas por violação desses regulamentos.

Em decorrência desses regulamentos, os proprietários de edifícios e aqueles que exercem controle sobre a administração de um edifício podem estar sujeitos a maior risco de ações judiciais propostas por terceiros (inclusive o Ministério Público ou autoridade similar competente) por lesões corporais ajuizadas por trabalhadores e outras pessoas expostas a ACM. As regulamentações podem afetar o valor de um ativo imobiliário da Companhia e/ou afiliadas que contenha ACM nas suas fundações ou acabamentos.

As leis e regulamentos federais, estaduais e locais também regem a remoção, encapsulação, movimentação, manuseio e/ou descarte de ACM quando esses materiais se encontram em más condições ou na hipótese de construção, remodelação, reforma ou demolição de um edifício. Essas leis podem impor responsabilidade por manuseio inadequado ou por liberação de ACM no ambiente e podem prever multas e o direito de terceiros pleitearem indenização dos proprietários ou operadores de imóveis por lesões corporais ou exposição a trabalho impróprio associadas a ACM.

Riscos de normas referentes a adaptações e modificações dos imóveis investidos, visando acessibilidade, que poderão gerar custos adicionais.

Segundo o *Americans with Disabilities Act* de 1990 (o "ADA"), todas as acomodações públicas (inclusive hotéis e outras instalações) devem cumprir várias exigências federais relacionadas ao acesso e uso por parte de pessoas com deficiência. As acomodações públicas devem remover barreiras arquitetônicas e de comunicação existentes em locais de acomodação pública na medida "prontamente viável".

Adicionalmente, segundo o ADA, modificações em um local de acomodação pública ou em uma instalação comercial devem ser feitas de forma que, na medida máxima possível, as partes modificadas fiquem prontamente acessíveis e utilizáveis por pessoas com deficiência.

O padrão "prontamente viável" leva em consideração, entre outros fatores, os recursos financeiros do local afetado e do proprietário, locador ou outra pessoa aplicável. O cumprimento do ADA, como também de outras leis federais, estaduais e locais, pode exigir modificações nos ativos imobiliários ou podem restringir reformas nesses imóveis. O não cumprimento dessas leis e normas pode resultar na imposição de multas ou pagamento de indenização a terceiros litigantes em um processo judicial em face da Companhia e/ou suas afiliadas.

Essas situações poderão gerar um efeito material adverso nos resultados operacionais e situação financeira da Companhia, bem como sobre a capacidade da Companhia de realizar distribuições de lucros e dividendos para os seus acionistas, prejudicando o valor de mercado das ações e dos BDRs.

k. Relacionados a questões macroeconômicas, políticas e conjunturais

O governo brasileiro exerceu, e continua a exercer, influência significativa sobre a economia brasileira, que na conjuntura política e econômica brasileira, pode vir a afetar adversamente o preço de negociação dos BDRs da Companhia.

A economia brasileira é caracterizada pelo envolvimento significativo do governo brasileiro, que com frequência modifica as políticas e regulamentos monetários, de crédito, fiscais e outros visando influenciar a economia do país. As ações do governo brasileiro para controlar a inflação e efetivar outras políticas têm implicado a desvalorização do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central com o fim de afetar as taxas de juros básicas, entre outras medidas.

Não temos controle e não podemos prever quais medidas ou políticas o governo brasileiro poderá adotar no futuro. O preço de negociação dos BDRs poderá ser adversamente afetado por alterações nas políticas do governo brasileiro, leis ou regulamentos nos níveis federal, estadual e municipal, bem como por fatores políticos e econômicos gerais, incluindo, sem limitação:

- leis e regulamentos, inclusive o ambiente regulatório no Brasil;
- crescimento ou desaceleração da economia brasileira;

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

- inflação;
- taxas de juros;
- variações das taxas de câmbio;
- níveis de salários e níveis de atividade econômica;
- níveis de desemprego;
- políticas de controle de taxas de câmbio e restrições a remessas ao exterior;
- política fiscal e alterações da legislação tributária;
- medidas sanitárias com relação a pandemias;
- liquidez dos mercados financeiros, de capital e empréstimos nacionais; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos no Brasil ou que o afetem.

Não podemos prever que políticas futuras serão adotadas pelo atual governo brasileiro ou futuros governos brasileiros, ou se essas políticas resultarão em consequências adversas para a economia brasileira ou acarretarão efeito adverso sobre nós.

Riscos de instabilidade política e recessão macroeconômica no Brasil, o que poderá afetar adversamente o preço de negociação dos BDRs da Companhia.

As graves consequências econômicas da pandemia da Covid-19 e a instabilidade política em cenário de ano eleitoral acarretam um cenário econômico recessivo, com vulnerabilidades e desequilíbrios relevantes, continuando a ameaçar a estabilidade macroeconômica e as perspectivas futuras da economia brasileira.

A persistência ou intensificação da crise econômica no Brasil e a incerteza se o governo brasileiro estará disposto e será capaz de efetivar mudanças em políticas ou regulamentos para fazer frente aos atuais desafios econômicos poderiam afetar adversamente o preço de negociação dos BDRs. A incerteza no tocante a se o governo brasileiro introduzirá alterações políticas e regulatórias poderá ser agravada pela instabilidade política.

Historicamente, a política brasileira tem afetado o desempenho da economia brasileira. Crises políticas afetaram e continuam a afetar a confiança dos investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e aumento da volatilidade dos valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras. Desde 2014, o Brasil experimenta aumento da instabilidade econômica e política resultante de várias investigações atualmente em andamento relativas a alegações de lavagem de dinheiro e corrupção, inclusive a maior dessas investigações, a Lava Jato, que afetou negativamente a economia e o ambiente político brasileiros e contribuiu para a diminuição da confiança do mercado no Brasil.

O mercado brasileiro enfrenta aumento de volatilidade em razão das incertezas relativas aos contínuos escândalos de corrupção, que foram e/ou estão sendo investigados pela Polícia Federal brasileira nas operações Lava Jato, Zelotes, Greenfield, Estrela Cadente, entre outras, e ao impacto destes escândalos sobre a economia e ambiente político brasileiros.

Integrantes do Governo Federal e do poder legislativo, além de gerentes de alto escalão de grandes companhias, estão sendo processados por crime de corrupção. Além disso, políticos e outros funcionários públicos estão sendo investigados em relação a condutas ilícitas e antiéticas constatadas durante tais operações.

Não podemos prever se tais investigações ou alegações acarretarão mais instabilidade política e econômica ou se surgirão novas alegações contra funcionários públicos no futuro. A instabilidade política brasileira, especialmente em ano de eleições federais e estaduais, poderá criar incerteza adicional, o que poderá ter impacto relevante sobre a economia brasileira, acarretando em efeitos significativos sobre o preço de negociação das ações e dos BDRs da Companhia.

Adicionalmente, em 30 de outubro de 2022 foi eleito o novo Presidente da República no Brasil, Luiz Inácio Lula da Silva, cujo novo mandato terá início em 01º de janeiro de 2023. A polarização e o atrito político entre os candidatos que permearam o contexto das eleições, e as próprias eleições historicamente, repercutiram em diversas esferas e causaram grande instabilidade econômica e no mercado de valores mobiliários no Brasil. Após o término das eleições e na data de apresentação deste Formulário, há turbulências em todo o território nacional, tais como protestos, bloqueio de estradas, ameaças de greve de caminhoneiros e outras manifestações.

As incertezas políticas e econômicas brasileiras acarretam incertezas e alta volatilidade no mercado de capitais e no câmbio do real frente a moedas estrangeiras, não sendo possível prever o comportamento futuro do mercado e das variações da taxa de câmbio, o que poderá ter efeito adverso sobre os resultados obtidos pelos investidores dos BDRs da Companhia.

A inflação e as medidas tomadas pelo governo brasileiro para conter a inflação, inclusive mediante o aumento das taxas de juros, poderão contribuir para a incerteza econômica no Brasil e prejudicar significativamente o preço de negociação dos BDRs da Companhia.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A inflação e as medidas tomadas pelo governo brasileiro para combatê-la acarretaram e poderão acarretar efeitos significativos sobre a economia brasileira e nosso negócio. Políticas monetárias rigorosas com altas taxas de juros e exigências de altos depósitos compulsórios poderão restringir o crescimento do Brasil e a disponibilidade de crédito.

Por outro lado, políticas governamentais e do Banco Central mais lenientes e diminuições das taxas de juros poderão desencadear aumentos da inflação e, por conseguinte, volatilidade de crescimento e necessidade de aumentos súbitos e significativos das taxas de juros.

Em consequência dessas medidas, a SELIC, taxa básica de juros no Brasil tem flutuado significativamente, saindo de 2% ao ano em janeiro de 2021 para 10,75% ao ano em fevereiro de 2022. Desde fevereiro de 2022, a taxa SELIC permaneceu crescendo: em 16 de março de 2022, a taxa SELIC aumentou para 11,75%; em 4 de maio de 2022, a taxa SELIC aumentou para 12,75%; em 15 de junho de 2022, a taxa SELIC aumentou para 13,25%; e em 3 de agosto de 2022, a taxa SELIC aumentou novamente para 13,75%. Em reunião do COPOM realizada em 21 de setembro de 2022, a taxa SELIC foi mantida em 13,75%.

As pressões inflacionárias poderão resultar em intervenções governamentais na economia, inclusive políticas que poderiam afetar adversamente o desempenho geral da economia brasileira o que, por sua vez, poderia afetar adversamente o preço de negociação dos BDRs.

As medidas para conter a inflação e a especulação quanto a potenciais medidas também poderão contribuir para incerteza significativa relativa à economia brasileira e diminuir a confiança dos investidores, o que poderá afetar adversamente o preço de negociação dos BDRs. Futuras medidas do governo brasileiro, inclusive reduções das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e medidas para ajustar ou fixar o valor do real, poderão desencadear aumentos da inflação, afetando adversamente o desempenho global da economia brasileira.

Acontecimentos e a percepção de risco em outros países, tais como os acontecimentos recentes nos mercados financeiros mundiais, e em particular em países com mercado emergente, poderão afetar adversamente o preço de mercado das ações e BDRs da Companhia.

O preço de negociação de nossas ações e BDRs é afetado em diferentes graus pela conjuntura econômica e condições de mercado em outros países, inclusive nos Estados Unidos, países europeus, outros países latino-americanos e países com mercado emergente.

Acontecimentos ou a conjuntura econômica em outros países com mercado emergente por vezes afetaram significativamente a disponibilidade de crédito para a economia brasileira e resultaram em saídas consideráveis de recursos do Brasil e diminuição do volume de investimentos estrangeiros no Brasil.

A conjuntura econômica nesses países pode diferir significativamente da conjuntura econômica do Brasil e, como resultado, as reações dos investidores a acontecimentos nesses outros países, tais como os acontecimentos recentes nos mercados financeiros mundiais, pandemia da Covid 19 ou guerras, tal qual a da Rússia e Ucrânia, poderão ter efeito adverso sobre o preço de negociação de nossas ações e BDRs.

As economias com mercado emergente têm sido afetadas pelas alterações recentes da política monetária norte-americana, resultando no desfazimento de investimentos e aumento da volatilidade do valor de suas moedas. Caso a economia mundial ou a atual situação econômica dos Estados Unidos se deteriore significativamente, nossos resultados operacionais poderiam ser adversamente afetados e o valor de nossas ações e BDRs poderá ser prejudicado.

A pandemia de Covid-19 acrescentou nova fonte de incerteza à atividade econômica mundial. Autoridades de todo o mundo tomaram medidas para tentar conter a propagação da doença, desde a disseminação mundial do vírus. É possível que as restrições de circulação de pessoas e as medidas sanitárias de combate à Covid 19 perdurem, suprimindo ou reduzindo atividades econômicas nos mais diversos setores da economia. A concretização destes riscos afetou o crescimento global e poderá diminuir o interesse dos investidores em ativos financeiros, o que poderá afetar adversamente o preço de mercado de nossas ações e BDRs.

Adicionalmente, a guerra no leste europeu está ainda em seus estágios iniciais e poderá ter severos efeitos negativos no mercado global, o que poderá afetar adversamente a liquidez e o valor de mercado dos ativos imobiliários investidos pela Companhia no curto e/ou longo prazo, bem como poderá afetar a viabilidade da realização de novos investimentos e/ou a oferta de potenciais ativos.

Qualquer rebaixamento na classificação de crédito dos países nos quais estamos listados poderá afetar adversamente o preço de negociação das ações e dos BDRs da Companhia.

As classificações de crédito publicadas por agências de classificação de crédito afetam a percepção de risco de investimentos em geral. As agências de classificação de risco avaliam o Brasil e Bermudas e suas classificações de crédito soberano com base em vários fatores, inclusive tendências macroeconômicas, condições físicas e orçamentárias, métricas de dívida e a perspectiva de alterações em quaisquer desses fatores.

Historicamente, Bermudas é considerada uma jurisdição de mercado de capitais ativa e regulada, que obteve recorde de listagem de ativos na bolsa local Bermuda Stock Exchange em 2021, com 281 emissões, um crescimento de 11,1% em relação a 2020, com um valor total de emissões de 19,8 Bilhões de Dólares. Bermudas possui nota de crédito A+ pela Standard & Poor´s, A2 pela Moody´s e A+ pela Fitch.

Em setembro de 2015, a Standard & Poor’s iniciou a revisão da classificação de risco de crédito soberano do Brasil, rebaixando-a para um grau abaixo do denominado grau de investimento e, desde então, o Brasil sofreu cortes consecutivos em sua classificação pelas três principais agências de classificação de risco do mundo.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Depois dessa redução inicial em setembro de 2015, a Standard & Poor's rebaixou novamente a classificação de risco de crédito do Brasil de "BB+" para "BB" e, mais recentemente, em janeiro de 2018, rebaixou a classificação de risco de crédito soberano do Brasil de "BB" para "BB-" com perspectiva estável, citando a demora na aprovação de medidas fiscais para reequilibrar as contas públicas.

Em 11 de dezembro de 2019, ainda sem alterar a classificação de risco de crédito soberano do Brasil, a Standard & Poor's elevou a perspectiva da classificação da dívida pública brasileira de estável para positiva.

Em fevereiro de 2016, a Moody's rebaixou a classificação de risco de crédito do Brasil para um grau abaixo do grau de investimento, para "Ba2", com perspectiva negativa, alterada em abril de 2018 para perspectiva estável. Em setembro de 2020, a Moody's manteve a classificação de crédito do Brasil em Ba2 e com perspectiva estável.

Em fevereiro de 2018, a Fitch rebaixou a classificação de risco de crédito soberano do Brasil para "BB-", confirmada em agosto de 2018, com perspectiva estável, citando fraquezas estruturais das finanças públicas, alta dívida governamental, perspectivas de crescimento fraco, ambiente político e questões relativas a corrupção.

Em 14 de novembro de 2019, a Fitch confirmou a classificação do Brasil de "BB-", com perspectiva estável. A Fitch também rebaixou a classificação de crédito soberano do Brasil para BB- com perspectiva negativa em maio de 2020, citando a deterioração do panorama econômico e fiscal brasileiro e os riscos de agravamento de ambas as dimensões, dada a renovada incerteza política, além das incertezas quanto à duração e intensidade da pandemia de Covid-19.

A classificação de crédito soberano do Brasil é atualmente BB-estável, BA2 estável e BB-negativo, pela Standard & Poor´s, Moody´s e Fitch, respectivamente.

Por conseguinte, os preços dos valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras, de companhias cujos negócios se concentram no Brasil ou de companhias que possuam suas ações negociadas em bolsa de valores no mercado brasileiro podem ser negativamente afetados.

O agravamento da conjuntura econômica no Brasil, que recentemente passou por uma recessão em 2021, aliado ao constante risco do estouro do teto de gastos por conta de diversas políticas públicas e políticas de combate à Covid 19 agravam ainda mais as finanças públicas. O quadro político do Brasil continua instável e se agravando com a proximidade das eleições presidenciais em outubro de 2022 que, entre outros fatores, poderá acarretar em novos rebaixamentos da classificação de crédito soberano do Brasil.

Qualquer deterioração adicional das classificações de crédito soberano do Brasil poderia aumentar a percepção de risco dos investidores e, consequentemente, afetar adversamente o preço de negociação das ações e dos BDRs.

Não é possível garantir que as agências de classificação de crédito manterão as atuais classificações de crédito soberano do Brasil e das Bermudas e qualquer rebaixamento das classificações poderia aumentar a percepção de risco de investimento e, consequentemente, impedir o acesso por nossa parte aos mercados de capital e afetar o adversamente o preço de negociação das ações e dos BDRs.

A instabilidade das taxas de câmbio poderá nos afetar adversamente e poderá afetar o valor de mercado dos ativos em dólares dos Estados Unidos detidos pela Companhia.

Como todos os ativos da Companhia são expressos em dólares dos Estados Unidos e os BDRs serão negociados na bolsa de valores do Brasil e, dessa forma, terão o seu valor de negociação expresso em reais, qualquer desvalorização do dólar dos Estados Unidos com relação ao real poderá afetar negativamente o valor dos BDRs.

Além disso, a flutuação das taxas de câmbio poderá afetar o valor em reais de quaisquer distribuições realizadas em dólares dos Estados Unidos (e métricas correlatas de taxas de retorno/referência em reais), podendo afetar adversamente o retorno do investimento medido em reais.

l. Relacionados a nosso status de emissor estrangeiro

A Companhia não é constituída no Brasil e por isso não está sujeita às leis societárias brasileiras.

A Companhia não é constituída no Brasil e, desta forma, não está sujeita à Lei das Sociedades por Ações (Lei 6.404/76) e o alcance do poder fiscalizatório da CVM sobre a Companhia é limitado. A Companhia está sujeita à lei de sociedades das Bermudas e às normas e regulamentos aplicáveis relativos à sua listagem na Bermuda Stock Exchange ("BSX").

Ao contrário da Lei das Sociedades por Ações brasileira, a lei de sociedades das Bermudas, as normas e regulamentos aplicáveis e o Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia não exigem que a Companhia eleja e mantenha diretoria. Por conseguinte, os diretores não são considerados diretores estatutários nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Nos termos do *Management Agreement*, a *Urca Management* está autorizada e tem todos os poderes necessários para tomar decisões de investimento em nome da Companhia. Os deveres e responsabilidades do Conselho de Administração da Companhia poderão diferir dos deveres e responsabilidades de diretores estatutários de uma companhia aberta brasileira.

Ademais, a responsabilidade relacionada à observância das normas emitidas pela CVM aplicáveis a emissores estrangeiros recai em grande parte sobre os representantes legais da Companhia e sobre os Conselheiros, tais como a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, e a Resolução

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

CVM nº 80, de 29 de março de 2022, e alterações posteriores, inclusive no tocante à divulgação de informações e relação com investidores. Eventual inobservância de tais normas poderá acarretar penalidades nelas previstas à Companhia, seus representantes e Conselheiros.

Como a Companhia não é uma empresa brasileira, o poder de fiscalização e sanção da CVM em relação à conduta dos administradores da Companhia é limitado, em comparação com os administradores estatutários de companhias abertas brasileiras, inclusive não lhe cabendo verificar desvios de conduta, como descumprimento de deveres fiduciários. Assim, eventuais sanções determinadas pela CVM muito provavelmente somente poderão ser impostas aos representantes brasileiros da Companhia.

A Companhia e seus Diretores são regulados pelas leis de Bermuda, incluindo o *Bermuda Monetary Authority Act* de 1969 e o *The Companies Act* de 1981. A autoridade monetária de Bermuda, sendo a entidade que supervisiona as empresas incorporadas no país, tem o poder de impor penalidades e outras sanções aos Diretores e Executivos da Companhia no caso de violação do Estatuto da Companhia, das leis de Bermuda, das regras da autoridade monetária de Bermuda ou do ato regulador das companhias incorporadas em Bermuda. Essas penalidades e sanções podem ser imposições de restrições, direções e condições, imposições de pena civil, penalidades em caráter liminar, censura pública, ordem de proibição contra os executivos e diretores individualmente, objeção aos controladores da Companhia, revogação de licença e cancelamento de registro, liquidação da Companhia e encaminhamento a força policial.

Risco de ausência de proteções aplicáveis a acionistas de companhia brasileira; Risco de ausência de pagamento de dividendo mínimo previsto em lei.

Para fins da legislação de valores mobiliários em Bermudas, a Lei das Sociedades por Ações brasileira (Lei 6.404/76) não se aplica à Companhia. Assim sendo, as regras sobre aumentos de capital, direitos e obrigações de acionistas, inclusive direitos de voto, direitos de retirada, direitos de preferência, distribuições de dividendos, comparecimento a assembleias gerais, eleição de membros da administração, conflitos de interesses, direito de recesso, entre outros, são regidas pelas leis e regulamentos de companhias constituídas e listadas em Bermudas, que diferem substancialmente da Lei das Sociedades por Ações e das normas societárias brasileira.

Ao contrário das companhias brasileiras, não somos obrigados por nosso Estatuto Social (*bye-laws*) ou nos termos da legislação de Bermudas a pagar qualquer dividendo mínimo obrigatório a nossos acionistas. Por conseguinte, as decisões quanto à declaração e pagamento de dividendos ficam a critério exclusivo do nosso Conselho de Administração. Caso o Conselho de Administração não aprove a distribuição de dividendos, nossos acionistas e titulares de BDRs não receberão distribuição de lucros e dividendos.

Risco de execução de sentenças contra a Companhia ou seus administradores e/ou conselheiros em razão do seu domicílio.

A totalidade dos nossos ativos estão ou poderão estar localizados fora do Brasil. Os direitos de detentores de nossas ações serão regidos pela legislação das Bermudas e por nosso Estatuto Social (*bye-laws*). Os direitos de acionistas nos termos da legislação das Bermudas poderão diferir dos direitos de acionistas de sociedades constituídas em outras jurisdições, como o Brasil.

Existe incerteza quanto a se os tribunais das Bermudas executarão sentenças obtidas em outras jurisdições, inclusive nos Estados Unidos ou no Brasil, contra nós, ou mesmo contra nossos administradores e/ou conselheiros, nos termos das leis de valores mobiliários brasileiras, ou se terão competência jurisdicional para julgar ações judiciais em Bermudas contra nós ou nossos administradores e/ou conselheiros, nos termos da legislação do mercado de capitais de outras jurisdições.

Risco de menor proteção aos acionistas pela legislação das Bermudas.

Nossos acionistas podem ter maiores dificuldades em proteger seus interesses do que os acionistas de uma sociedade constituída em uma jurisdição dos Estados Unidos ou do Brasil. A Lei de Sociedades de Bermudas difere significativamente das leis geralmente aplicáveis ao Brasil ou a companhias brasileiras e seus acionistas, incluindo as disposições relativas aos conselheiros, fusões, aquisições, processos judiciais e indenização a serem obtidas de membros do Conselho de Administração da Companhia.

De acordo com a legislação das Bermudas, os conselheiros e diretores de uma companhia geralmente têm deveres fiduciários para com ela e não para com os acionistas individuais. Ações coletivas e ações derivadas geralmente não estão disponíveis aos acionistas de acordo com a legislação das Bermudas.

Se um conselheiro revelar um interesse direto ou indireto em qualquer contrato ou acordo com a Companhia, conforme exigido pela legislação das Bermudas, esse conselheiro pode ser levado em conta no quórum da assembleia relevante, mas não votará em relação a qualquer contrato ou acordo em que tenha interesse pessoal na sua aprovação.

Nosso Estatuto Social (*bye-laws*) também contém obrigação de indenizar nossos membros da administração com relação a seus atos e omissões, ressalvado que tal indenização não se estenderá a qualquer ato decorrente de fraude, dolo ou negligência grave. A indenização prevista em nosso Estatuto Social (*bye-laws*) não exclui outros direitos de indenização aos quais os membros da administração possam ter direito em decorrência de outros contratos celebrados com a Companhia.

Disposições em nosso estatuto social e na lei de Bermudas podem desencorajar aquisições, o que pode afetar nossos acionistas.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Nosso Estatuto Social contém disposições que podem tornar mais difícil para um terceiro adquirir uma participação significativa em nossas ações sem a consentimento do nosso Conselho de Administração. Essas disposições preveem que nosso Conselho de Administração determine os poderes, preferências e direitos das ações preferenciais que podemos emitir e emitir tais ações preferenciais sem a aprovação dos acionistas.

Essas disposições podem também tornar mais difícil para um terceiro nos adquirir, mesmo que a oferta do terceiro possa ser considerada benéfica por muitos acionistas. Como resultado, a capacidade dos acionistas de obter um prêmio por suas ações pode ser limitada. Controles de câmbio e restrições sobre remessas para o exterior podem afetar adversamente nossa capacidade de receber distribuições de nossas empresas do portfólio.

m. Riscos relacionados à oferta, ações e BDRs

Nossas ações e nossos BDRs nunca foram negociados publicamente e um mercado líquido e com alto volume de negociação para tais ações e BDRs pode não se desenvolver. A volatilidade e falta de liquidez do mercado de capitais brasileiro podem limitar substancialmente a capacidade de os investidores venderem nossas ações ou os BDRs ao preço e no momento desejados.

Antes da Oferta, não havia negociação em bolsa de valores ou em mercado regulamentado das nossas ações ou dos nossos BDRs. Embora a Companhia tenha requerido a listagem das Ações Classe A na BSX e a admissão à listagem dos BDRs na B3, não há garantia de que um mercado de negociação dotado de liquidez e alto volume de negociação se desenvolverá para as ações e os BDRs da Companhia.

Investir em valores mobiliários negociados em mercados emergentes (como o Brasil) frequentemente envolve maior risco do que em outros mercados onde os ambientes político e econômico são mais estáveis e maduros. Tais investimentos são geralmente considerados de natureza especulativa. Esses investimentos estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, incluindo, entre outros: (i) mudanças nos ambientes regulatório, fiscal, econômico e político que podem afetar a capacidade de os investidores obterem retorno sobre seus investimentos ou recuperarem qualquer parte de seus investimentos; e (ii) restrições ao investimento estrangeiro e repatriação do capital investido.

Os mercados de valores mobiliários das Bermudas e do Brasil são substancialmente menores, menos líquidos, mais voláteis e mais concentrados do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais, como o dos Estados Unidos, da Alemanha e Reino Unido, por exemplo.

Tais características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos detentores de nossas ações e dos nossos BDRs de vendê-los ao preço e no momento em que desejarem. Esse fato pode afetar negativamente o preço de mercado de nossas ações e nossos BDRs.

Se um mercado de negociação líquido e de alto volume de negociação não for desenvolvido ou mantido, o preço de negociação de nossas ações e nossos BDRs poderá ser severamente prejudicado. Além disso, a B3 e a BSX podem ser regulamentadas de forma diferente de outros mercados, o que pode limitar a capacidade dos acionistas ou titulares de BDRs de vender seu patrimônio em um determinado momento e a um determinado preço.

Por fim, os valores mobiliários de empresas ofertados em uma oferta pública inicial costumam ser negociados com deságio em relação ao preço de oferta inicial devido a descontos de subscrição e despesas relacionadas à oferta.

Flutuações nas negociações e na liquidez no mezzanine market da BSX podem afetar o preço ou a capacidade de venda de ações e BDRs da Companhia.

Quaisquer flutuações ou interrupções que ocorram no *mezzanine market* da BSX que afetem o preço de ações da Companhia podem, por sua vez, afetar o preço e a negociação dos BDRs negociados na B3. Da mesma forma, a eventual falta de liquidez na BSX ou B3 pode afetar negativamente a capacidade dos investidores de vender ações e BDRs da Companhia no momento e ao preço desejados.

A Companhia pode precisar captar recursos adicionais no futuro, que podem não estar disponíveis ou podem não estar disponíveis em termos e condições adequadas ou aceitáveis à Companhia. Se a Companhia optar por levantar capital adicional por meio de uma oferta de ações ou BDRs, a participação dos acionistas no seu capital social pode ser diluída.

A Companhia poderá precisar emitir dívida ou capital para obter financiamento público ou privado adicional. Se a Companhia levantar capital adicional por meio de uma oferta pública ou privada de ações ou BDRs, ou mesmo por meio de outros valores mobiliários conversíveis, permutáveis ou que possam outorgar ao seu subscritor o direito de subscrever ações ou BDRs emitidos pela Companhia, a participação dos acionistas poderá ser diluída. Além disso, quaisquer recursos adicionais que possam ser necessários no futuro podem não estar disponíveis ou podem não estar disponíveis em termos e condições adequados ou aceitáveis à Companhia.

De acordo com Estatuto Social da Companhia, não serão emitidas, vendidas ou permutadas, e a Companhia não concordará ou será obrigada a emitir, vender ou permutar, ou reservar ou separar para emissão, venda ou permuta, qualquer das ações da Companhia ou qualquer opção, garantia ou outro direito de subscrever, comprar ou de outra forma adquirir ações, ou quaisquer valores mobiliários conversíveis, permutáveis ou exercíveis pelas ações da Companhia, em cada caso, a menos que a Companhia tenha ofertado tais valores mobiliários aos seus acionistas.

Cada acionista da Companhia poderá adquirir proporcionalmente novas ações, da mesma classe, em uma oferta da Companhia, pelo mesmo preço e nos mesmos termos em que a Companhia proponha a vender as suas ações.

Ademais, os regulamentos da BSX exigem que a Companhia obtenha a aprovação dos acionistas em Assembleia Geral antes de (i) distribuir, emitir ou conceder: (a) ações; (b) títulos conversíveis em ações; ou (c) opções, bônus de subscrição ou direitos semelhantes para subscrever quaisquer ações ou valores mobiliários conversíveis, em cada um, se as ações forem uma classe de ações listadas; e (ii) qualquer "subsidiária principal" (definida como uma subsidiária que representa 20% ou mais do valor contábil dos ativos tangíveis líquidos consolidados ou lucros comerciais do

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

grupo) fazer tal distribuição, emissão ou concessão de forma a diluir substancialmente a participação da Companhia ou dos seus acionistas em tal subsidiária. A disponibilidade desses direitos de preferência para os acionistas da Companhia não será aplicável em determinadas circunstâncias.

O preço das ações e dos BDRs pode exceder o valor contábil das ações ou dos BDRs da Companhia após a conclusão da Oferta. Para fins de qualquer cálculo subsequente do valor contábil líquido, quaisquer ágios pagos pelos investidores seriam agregados a outros ativos tangíveis e atribuídos ao número total de ações ou BDRs em circulação após a conclusão da Oferta. Se isso ocorrer, os investidores que adquirirem ações e BDRs na Oferta sofrerão um declínio imediato e significativo no valor contábil de seu investimento.

Além disso, caso a Companhia precise obter capital adicional para suas operações por meio da emissão de novas ações, qualquer emissão poderá ser feita por um valor abaixo do valor contábil das suas ações ou dos seus BDRs na data pertinente. Nesse caso, os investidores que subscreverem ou adquirirem ações e BDRs na Oferta podem sofrer uma diluição imediata e significativa em relação a futuras operações no mercado de capitais.

Se a Companhia não for capaz de acessar capital adicional ou não conseguir obter capital adicional em termos e condições satisfatórios, o crescimento e o acesso a oportunidades de negócios futuros da Companhia pode ser restringido e prejudicado, o que pode afetar adversamente os negócios da Companhia, a sua situação financeira, os seus resultados operacionais e, consequentemente, o preço das ações e dos BDRs da Companhia.

Os titulares de BDRs da Companhia registrados em uma conta designada podem não ser capazes de exercer os direitos de voto tão prontamente quanto um acionista.

Os titulares de BDRs não são e não serão considerados detentores de nossas ações (ou seja, não aparecerão nos registros de ações como titulares de ações emitidas pela Companhia) e não terão direitos conferidos aos acionistas indicados nos registros de ações, de acordo com as leis das Bermudas. Por exemplo, detentores de BDRs não terão direito de comparecer ou votar nas assembleias de acionistas da Companhia, sem prejuízo do fato de que os BDRs estarão lastreados em ações ordinárias Classe A. Certos direitos dos BDRs serão exercidos através das instituições depositária e custodiante, no âmbito do programa de BDRs.

A Companhia celebrou contrato de depósito com a Instituição Depositária dos BDRs que estabelece que, após o recebimento pela Instituição Depositária dos BDRs, quando da convocação de qualquer assembleia de acionistas, a Instituição Depositária informará sobre a convocação da respectiva assembleia para os titulares dos BDRs e solicitará instruções de votos dos titulares dos BDR quanto à respectiva votação a ser deliberada em assembleia geral.

Para direcionar o voto de tais ações que são lastro dos BDRs, os titulares de BDRs deverão entregar instruções à Instituição Depositária até a data especificada pela instituição. Nem a Companhia, nem a Instituição Depositária, podem garantir que os titulares de BDRs verão a publicação da convocação a tempo de enviarem suas instruções de voto à Instituição Depositária quanto à respectiva votação e é possível que os titulares de BDRs não tenham a oportunidade de participar da votação de quaisquer ações que sirvam de lastro aos BDRs por eles detidos.

A regulamentação da CVM não prevê a possibilidade do exercício direto do direito de voto do titular de BDR na assembleia geral de acionistas da Companhia. O voto das ações que servem de lastro aos BDRs no âmbito de qualquer deliberação assemblear da Companhia deverá ser obrigatoriamente realizado pela Instituição Depositária dos BDRs.

As regras atuais da B3 não permitem que companhias estrangeiras sejam listadas em segmentos da B3 que proporcionam exigências diferenciadas de governança corporativa e, consequentemente, o investidor de BDRs da Companhia pode contar com menos proteção do que como investidor em uma companhia aberta brasileira que tenha aderido a algum dos segmentos de práticas diferenciadas de governança corporativa da B3.

A Companhia é constituída em Bermudas como uma sociedade limitada por ações e, portanto, não pode aderir aos atuais segmentos especiais de listagem da B3, que estão disponíveis apenas para companhias brasileiras. Em 2000, a B3 introduziu três segmentos especiais de listagem, conhecidos como Níveis 1 e 2 de Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa e Novo Mercado ("Novo Mercado"), com o objetivo de fomentar um mercado secundário para valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras com valores mobiliários listados na B3, estimulando essas companhias a seguir boas práticas de governança corporativa.

Esses segmentos de listagem foram projetados para a negociação de ações emitidas por companhias que se comprometem voluntariamente a cumprir práticas mais elevadas de governança corporativa e exigências de divulgação de informações que vão além daquelas já impostas pelas leis e regulamentos brasileiros.

As regras de governança corporativa da B3 são vistas como uma extensão da Lei das Sociedades por Ações e, como tal, não são adaptadas para companhias não regidas por tal lei. A Companhia é uma sociedade regida pelas leis de Bermudas e, consequentemente, não podemos aderir a nenhum dos segmentos de governança corporativa da B3. Dessa forma, o investidor de BDRs da Companhia pode contar com menos proteção do que como investidor em uma companhia aberta brasileira que tenha aderido a algum dos segmentos de práticas diferenciadas de governança corporativa da B3.

Os titulares de BDRs podem estar sujeitos a riscos adicionais relacionados à titularidade de BDRs em vez de Ações Ordinárias Classe A da Companhia.

Como os titulares de BDRs não detêm as ações ordinárias classe A ("Ações Classe A") diretamente, eles estão sujeitos aos seguintes riscos adicionais, entre outros:

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

- um detentor de BDRs não será tratado como um detentor direto de Ações Classe A e pode não ser capaz de exercer direitos de acionista;
- dividendos sobre as Ações Classe A representadas pelos BDRs serão pagos à Instituição Depositária, e antes que a Instituição Depositária faça uma distribuição ao titular dos BDRs, tributos retidos na fonte ou outros encargos governamentais poderão ser deduzidos das distribuições a serem feitas aos titulares de BDRs;
- a Companhia e a Instituição Depositária poderão alterar ou rescindir o Contrato de Depósito sem o consentimento dos titulares dos BDRs de maneira que possa prejudicar os titulares de BDRs ou que possa afetar sua capacidade de transferir BDRs, entre outros; e
- a Instituição Depositária pode tomar outras medidas incompatíveis com os melhores interesses dos titulares de BDRs.

A Companhia poderá cancelar voluntariamente a listagem de nossas ações na BSX.

A Companhia poderá cancelar voluntariamente a listagem de ações na BSX. De acordo com o parágrafo 2.31 da Seção I dos regulamentos de listagem da BSX, uma vez que a listagem primária de ações é na BSX e as ações da Companhia não têm uma listagem alternativa em outra bolsa de valores, a Companhia poderá retirar voluntariamente as ações da BSX se: (i) fornecer à BSX um aviso prévio de, pelo menos, 90 (noventa) dias; e (ii) obtiver a aprovação dos detentores de ações por meio de (a) maioria de três quartos dos votos em uma assembleia devidamente convocada de tais detentores ou (b) aprovação prévia por escrito de pelo menos três quartos das ações emitidas. O eventual cancelamento da listagem na BSX deverá acarretar o cancelamento dos BDRs. Caso isso ocorra, os detentores de BDRs devem passar a deter o equivalente aos BDRs em Ações Classe A da Companhia, em Bermudas, e haverá perda de liquidez do ativo.

A listagem das ações na BSX pode ser cancelada pela BSX em determinadas circunstâncias.

A Companhia solicitou a listagem e negociação de suas ações no *mezzanine market* da BSX, sendo obrigada a cumprir com os seus regulamentos de listagem. A BSX examina as questões e o desempenho dos emissores listados para garantir que eles mantenham um padrão suficiente para que a listagem das empresas seja mantida. Em certas circunstâncias, a BSX pode cancelar a listagem dos valores mobiliários de um emissor listado se esse emissor deixar de atender a certos requisitos mínimos de listagem, conforme estabelecido nos regulamentos de listagem da BSX.

Em particular, a BSX suspende ou cancela uma listagem se certas condições forem verificadas, incluindo, entre outros, (i) se um emissor deixar de cumprir de forma significativa os regulamentos de listagem e/ou qualquer compromisso assumido com a BSX (incluindo o não pagamento em dia de quaisquer taxas ou encargos devidos à BSX); (ii) se a BSX considerar que há ações insuficientes do emissor em mãos do público; (iii) se a BSX considerar que o emissor não possui um nível suficiente de operações ou ativos suficientes para garantir a continuidade da listagem de seus valores mobiliários na BSX; ou (iv) se a BSX considerar que o emissor ou seus negócios não são mais adequados para listagem.

Caso algum dos critérios acima venha a se aplicar à Companhia, a BSX poderá cancelar ou suspender a listagem das ações da Companhia para negociação na BSX e, assim, a Companhia poderá ter que transferir a listagem das suas ações para outra bolsa de valores, o que pode ter um efeito adverso relevante sobre o valor das ações e dos BDRs. Não há garantia de que a Companhia atenderá aos requisitos mínimos de listagem da BSX a todo tempo e que as ações continuarão a ser listadas para negociação na BSX.

Restrições à movimentação de capital, distribuição de dividendos e mudanças nas leis fiscais nas jurisdições em que a Companhia e suas eventuais subsidiárias operem podem afetar adversamente a capacidade dos investidores de receber dividendos, outras distribuições ou o produto derivado de qualquer venda de ações ou dos BDRs, bem como a capacidade das suas eventuais subsidiárias de remeter dividendos e outras distribuições para a Companhia e, em última instância, para os seus acionistas.

A Companhia foi constituída em Bermudas e participa de investimentos por meio de sociedades, corporações ou outras entidades constituídas ou jurisdições organizadas incluindo Delaware. Os governos das jurisdições em que a Companhia e suas eventuais subsidiárias operem ou venham a operar podem impor restrições sobre: (i) as conversões de moedas locais em moedas estrangeiras; (ii) as remessas a investidores estrangeiros dos rendimentos de seus investimentos; e (iii) a distribuição de dividendos e outras distribuições aos acionistas nessas jurisdições.

Qualquer imposição de tais restrições pode impedir ou evitar que a Companhia receba dividendos e outras distribuições de quaisquer eventuais subsidiárias, o que pode, por sua vez, afetar nossa capacidade de distribuir quaisquer dividendos aos nossos acionistas e titulares de BDRs.

Consequentemente, tais restrições podem reduzir os preços de mercado de nossas ações e dos BDRs. Além disso, o aumento da tributação sobre quaisquer dividendos ou outras distribuições nessas jurisdições pode afetar negativamente o retorno do investimento em nossas ações ou nos BDRs.

A Companhia poderá alterar o Contrato de Depósito com a Instituição Depositária em relação aos BDRs e aos direitos dos titulares de BDRs sem o consentimento dos titulares de BDRs.

Os titulares de BDRs não são parte do Contrato de Prestação de Serviços de Banco Emissor e Depositário de Brazilian Depositary Receipt (BDRs), firmado entre a Companhia e o Banco Bradesco S.A. ("Contrato de Depósito") e, de acordo com a legislação brasileira aplicável, o contrato e os direitos outorgados segundo esse contrato aos titulares de BDRs podem ser alterados sem o seu consentimento.

Nos termos do Contrato de Depósito, qualquer alteração que prejudique substancialmente qualquer direito dos titulares dos BDRs somente entrará em vigor com relação aos BDRs em circulação após transcorridos 30 (trinta) dias da data em que essa alteração for notificada aos detentores de BDRs em circulação através de comunicação escrita encaminhada a cada titular de BDR. Nos termos do mesmo instrumento, o consentimento dos titulares de BDRs, em relação a qualquer alteração que prejudique substancialmente qualquer de seus direitos, deverá ser presumido caso, após transcorridos os 30 (trinta) dias acima mencionados os referidos titulares continuarem a deter os BDRs.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

No caso de qualquer aditamento ou alteração significativamente adversa aos direitos dos detentores de BDR, nos termos do Contrato de Depósito, os titulares dos BDRs poderão ser prejudicados, acarretando a potencial redução do valor de mercado dos BDRs.

A Instituição Depositária não será responsabilizada caso considere ilegal ou incompatível com a legislação brasileira vigente ampliar direitos ou quaisquer outras prerrogativas a qualquer detentor de BDR. Além de realizar o registro de Companhia e o registro do programa de BDRs junto à CVM e à B3, a Companhia não possui qualquer obrigação adicional de registrar BDRs, ações, direitos ou outros valores mobiliários sob os termos da legislação brasileira.

Os titulares de BDRs podem não receber distribuições de dividendos feitas pela Companhia em relação às ações que lastreiam os BDRs se, de acordo com a legislação brasileira, tal distribuição for considerada ilegal ou incompatível com a legislação brasileira em vigor.

De acordo com os termos do Contrato de Depósito, não serão oferecidos aos titulares dos BDRs direitos ou quaisquer outras prerrogativas que sejam ilegais segundo a legislação brasileira vigente ou cuja disponibilização aos titulares dos BDRs seja impraticável.

Isso significa que os titulares dos BDRs podem não receber distribuições de dividendos realizadas pela Companhia sobre as ações que lastreiam os BDRs se, de acordo com a legislação brasileira, tal distribuição for ilegal ou incompatível com a legislação brasileira então em vigor.

Logo, os titulares de BDRs podem não receber distribuições de dividendos feitas pela Companhia em relação às ações que lastreiam os BDRs se, de acordo com a legislação brasileira, tal distribuição for considerada ilegal ou incompatível com a legislação brasileira em vigor.

O preço de mercado das ações e dos BDRs pode oscilar significativamente e os titulares dos BDRs e ações podem perder seu investimento, no todo ou em parte.

Fatores não relacionados ao desempenho da Companhia podem afetar o preço das ações e dos BDRs, incluindo o seguinte: a extensão da cobertura por analistas de valores mobiliários (pesquisa) disponível aos investidores em relação aos negócios da Companhia pode ser limitada se os bancos de investimento com capacidade de pesquisa no setor não acompanharem os valores mobiliários da Companhia.

A diminuição no volume de negociação e no interesse geral do mercado de capitais nos valores mobiliários da Companhia pode afetar a capacidade dos investidores de negociar um número significativo de ações ou BDRs. O número de ações e BDRs em circulação no mercado pode limitar a capacidade de algumas instituições de investir em valores mobiliários da Companhia.

Além disso, espera-se que as ações subjacentes aos BDRs sejam listadas na BSX. Não é possível garantir que os BDRs negociados na B3 serão negociados aos mesmos preços na BSX devido a diferentes comportamentos do investidor, níveis de liquidez, custos de transação, custos fiscais, regulamentações ou taxas de câmbio, especialmente entre Bermudas e Brasil.

Da mesma forma, quaisquer flutuações de preço das ações na BSX e/ou ocorrência de fatos que afetem a negociação das ações na BSX (incluindo medidas tomadas pela BSX ou qualquer autoridade reguladora de valores mobiliários de Bermudas) podem afetar de maneira adversa o preço dos BDRs negociados no Brasil.

A volatilidade do preço de mercado das ações e dos BDRs da Companhia pode impedir que seus investidores sejam capazes de vender seus valores mobiliários pelo mesmo preço ou por um preço superior ao preço de aquisição. O preço e a liquidez das ações e dos BDRs da Companhia podem ser significativamente afetados por vários fatores, alguns dos quais estão além do controle da Companhia e podem não estar diretamente relacionados aos seus resultados operacionais.

Como resultado de qualquer um dos fatores acima, o preço de mercado das ações e dos BDRs em qualquer momento pode não refletir com precisão o valor de longo prazo da Companhia. No passado, ações coletivas relacionadas a valores mobiliários foram movidas contra companhias listadas em bolsas de valores após períodos de volatilidade no preço de mercado de seus valores mobiliários. A Companhia pode estar sujeita a litígios semelhantes no futuro. Litígios relacionados a valores mobiliários podem resultar em obrigação de pagamento de perdas e danos substanciais e desviar a atenção e recursos da administração.

4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

4.2. Descrição dos Principais Riscos de Mercado a que a Companhia está exposta.

A Companhia está exposta a determinados riscos de mercado relacionados aos investimentos que serão realizados pela Companhia. Existem incertezas econômicas e políticas que podem vir a prejudicar o mercado imobiliário. Dentre os principais riscos de mercado, podemos destacar os descritos abaixo.

Adicionalmente, fazemos referência ao item 4.1 deste Formulário de Referência para informações adicionais quanto aos fatores de risco vislumbrados para as atividades da Companhia.

a. Risco Específico de Preços

Cada investimento da Companhia passa por um processo de avaliação que envolve uma série de premissas de modelagem financeira, com o objetivo de estimar o preço justo do investimento e sua expectativa de retorno, quando comparado ao risco de investimento, a partir de comparativos de mercado. As variáveis utilizadas para essa estimativa podem sofrer influências – tanto sistêmicas, quanto idiossincráticas – que podem afetar adversamente o valor do ativo ao longo do seu ciclo de investimento/desinvestimento. A Companhia poderá reavaliar a estimativa de despesas e receitas inicialmente projetadas e das taxas de desconto utilizadas, devido à evolução da filtragem de informações disponíveis, o que poderá influenciar adversamente o valor justo do investimento durante o período de investimento e o seu retorno final.

b. Risco cambial

O Real tem sofrido flutuações significativas com relação ao Dólar Norte-americano e outras moedas fortes ao longo de décadas, em especial no período da pandemia da Covid-19. Por exemplo, a moeda brasileira durante as últimas décadas experimentou variações frequentes e significativas em relação ao Dólar Norte-americano e a outras moedas estrangeiras. Em 31 de dezembro de 2021, a taxa de câmbio de venda foi de R$ 5,570 por US$ 1,00, refletindo uma depreciação de 7,3% (sete inteiros e três centésimos por cento) em comparação a 31 de dezembro de 2020.

Em 31 de dezembro de 2020, a taxa de câmbio de venda foi de R$ 5,193 por US$1,00, refletindo uma depreciação de 28,8% (vinte e oito inteiros e oito centésimos por cento) em comparação a 31 de dezembro de 2019. Não é possível garantir que o real não sofrerá depreciação ou apreciação, forte ou baixa, em relação ao Dólar Norte-americano nos próximos anos.

Apesar dos BDRs representativos de ações ordinárias da Companhia serem negociados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, em moeda corrente nacional (Real), a variação da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar Norte-americano poderá impactar significativamente o valor em reais de tais investimentos e das distribuições a serem realizadas aos acionistas, consequentemente impactando também o valor das ações e dos BDRs da Companhia.

A Companhia não pretende adotar nenhuma política de *hedge* cambial. Assim, o valor de seus ativos e fluxos de caixa estarão expostos a esse risco, bem como o valor do investimento dos investidores em valores mobiliários da Companhia.

Análise de sensibilidade

Em 30 de setembro de 2022, se o dólar norte-americano tivesse se desvalorizado 25% em relação ao Real Brasileiro, o Patrimônio Líquido da Companhia em reais brasileiros (R$) teria variado negativamente em R$ 4.098.394,50. Caso o dólar norte-americano tivesse se desvalorizado em 50% em relação ao real brasileiro, o Patrimônio Líquido da Companhia teria variado negativamente R$ 8.196.789,00.

A tabela abaixo mostra a exposição da Companhia em 30 de setembro de 2022 na conta de Patrimônio Líquido apenas para a moeda utilizada pela Companhia e respectiva análise de sensibilidade para situações de deterioração.

Indexador	30/09/2022 (R$)	Patrimônio Líquido (R$)	
	Patrimônio Líquido com Dólar = R$ 5,4066	Cenário A(1)	Cenário B(2)
Patrimônio Liquido	16.393.578,00	12.295.183,50	8.196.789,00

(1) Situação com deterioração de, pelo menos, 25% (vinte e cinco por cento), o que significaria uma cotação do Real Brasileiro em relação ao Dólar Americano de 4,0549.
(2) Situação com deterioração de, pelo menos, 50% (cinquenta por cento), o que significaria uma cotação do Real Brasileiro em relação ao Dólar Americano de 2,7033.

c. Risco de taxas de juros.

A Companhia pretende se expor majoritariamente às taxas London Inter-Bank Offered Rate ("Libor") e Taxa de Juros definida pelo FED (Banco Central dos Estados Unidos). Um aumento da taxa de juros poderá dificultar a venda dos ativos imobiliários em que a Companhia tenha investido, dificultando e encarecendo o financiamento dos eventuais futuros adquirentes destes ativos. Há em geral uma correlação inversa entre as taxas de juros e o valor de mercado de ativos imobiliários. O valor dos ativos imobiliários tende a diminuir quando há um aumento de taxas de juros, o que pode impactar negativamente nos resultados da Companhia, bem como a negociação dos valores mobiliários da Companhia.

Análise de sensibilidade

Os investimentos e consequentemente o patrimônio líquido da Companhia têm como maior risco de desvalorização a variação positiva na taxa de juros básica dos Estados Unidos. No caso dos imóveis, quanto maior a taxa de juros básica, maior o retorno esperado por compradores que visam

4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

obter renda de aluguéis, logo imóveis nos quais não seja possível efetuar correção de aluguel na mesma ordem de grandeza do diferencial de taxa de juros estão sujeitos a desvalorização. No caso de empréstimos, as taxas de referência de securitização sobem, diminuindo os spreads da carteira, por consequência reduzindo seu prêmio no mercado secundário.

Em 30 de setembro de 2022, caso houvesse acréscimo em 25% (vinte e cinco porcento) na taxa de juros básica dos Estados Unidos, permanecendo constante todas as outras condições, o patrimônio líquido e o resultado auferido pela Companhia pela variação do patrimônio no período teriam sido reduzidos em R$ 124.264,26 (cento e vinte e quatro mil duzentos e sessenta e quatro reais e vinte e seis centavos). Caso a taxa de juros tivesse sido aumentada em 50% (cinquenta por cento), permanecendo constante todas as outras condições, o patrimônio líquido e o resultado auferido pela Companhia no período teriam sido diminuídos em R$ 244.590,29 (duzentos e quarenta e quatro mil quinhentos e noventa reais e vinte e nove centavos).

A tabela abaixo mostra o Patrimônio Líquido da Companhia em 30 de setembro de 2022 e respectiva análise de sensibilidade para situações de deterioração, no cenário em que não seja possível a correção dos valores de aluguéis dos imóveis investidos pela Companhia e que não haja renovação do portfólio de empréstimos.

Indexador	**30/09/2022 (R$)**	**(Perdas) (R$)**	
	Cenário com Taxa de Juros 3,00 a 3,25% a.a.	**Cenário A (1)**	**Cenário B (2)**
Patrimônio Líquido	16.393.578,00	16.269.313,00	16.148.987,00

(1) Situação com deterioração de, pelo menos, 25% (vinte e cinco por cento), o que significaria uma taxa de juros na banda de 3,75% a 4,06% a.a.
(2) Situação com deterioração de, pelo menos, 50% (cinquenta por cento), o que significaria uma taxa de juros na banda de 4,50% a 4,88% a.a.

d. Risco de alteração na legislação tributária dos Estados Unidos

Carga tributária dos investimentos realizados pela Companhia

Segundo as regras da *Internal Revenue Service* ("IRS"), indivíduos ou empresas que obtenham receita proveniente de investimentos realizados nos Estados Unidos são isentos de imposto, e, por consequência, de retenção de imposto nos seguintes casos:

Alguns tipos de receitas de juros originada em fontes nos Estados Unidos e recebidas por estrangeiros se qualificam para isenções estatutárias de imposto e retenção, incluindo:

(i) Obrigações a pagar em 183 (cento e oitenta e três) dias ou menos da data da emissão original;
(ii) Juros de depósitos bancários; e
(iii) Juros de Portfolio (*"Portfolio Interest")*

Dentre os requisitos para o enquadramento na isenção estabelecida no item (iii) acima, estabelece-se no §871(h)(3) do *Internal Revenue Code* que caso a companhia (ou beneficiário estrangeiro) possua mais de 10% de participação na sociedade devedora ou seja a controladora da sociedade devedora, a companhia (ou beneficiário estrangeiro) não terá direito a isenção tributária.

Eventualmente a URUS poderá ter participação societária como parte da estrutura de investimento. Nesses casos a URUS manterá seu capital acionário abaixo dos 10% (dez por cento) requeridos pela instrução da autoridade tributária americana. Caso a Companhia possua participação acionária superior a 10% (dez por cento), a porção da receita recebida como dividendos será tributada em 30% (trinta por cento), com retenção dos tributos na fonte. A participação da receita proveniente de dividendos da URUS tenderá, sem qualquer garantia, a ficar abaixo dos 25% (vinte e cinco por cento) da receita total. Dessa forma, é esperado pela URUS que sua composição de receita no pior cenário tributário seria de 75% (setenta e cinco por cento) proveniente de juros e 25% (vinte e cinco por cento) proveniente de dividendos. Sendo assim, a carga tributária corporativa da Companhia esperada ficará entre 0% (zero por cento) e 7,5% (sete inteiros e cinco centésimos por cento) da receita.

Caso haja mudanças na atual regra tributária que permite a Companhia obter a atual carga tributária, o retorno de seus investimentos poderá ser afetado negativamente.

1 (Disponível em: https://www.irs.gov/pub/int_practice_units/rpw_t_08_01_01_01-01r.pdf)
2 (Disponível em: https://www.irs.gov/pub/int_practice_units/rpw_t_08_01_01_01-01r.pdf)

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

4.3. Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos e Relevantes.

Não aplicável, uma vez que, na data deste Formulário de Referência, a Companhia não é parte em processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes.

4.3.1. Valores provisionados referentes aos processos descritos no item 4.3 acima.

Não aplicável, uma vez que, na data deste Formulário de Referência, a Companhia não é parte em processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes.

4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores

4.4. Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos cujas partes contrárias sejam Administradores, ex-Administradores, Controladores, ex-Controladores ou Investidores.

Não aplicável, uma vez que, na data deste Formulário de Referência, a Companhia não é parte em processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores.

4.4.1. Valores provisionados referentes aos processos descritos no item 4.4 acima

Não aplicável, uma vez que, na data deste Formulário de Referência, a Companhia não é parte em processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores.

4.5 - Processos Sigilosos Relevantes

4.5. Processos Sigilosos Relevantes.

Não aplicável, uma vez que, na data deste Formulário de Referência, a Companhia não é parte em qualquer processo, sigiloso ou não.

4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto

4.6. Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos e Relevantes em conjunto.

Não aplicável, uma vez que, na data deste Formulário de Referência, a Companhia não é parte em processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, não sigilosos e relevantes em conjunto.

4.6.1. Valores provisionados referentes aos processos descritos no item 4.6 acima.

Não aplicável, uma vez que, na data deste Formulário de Referência, a Companhia não é parte em processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, não sigilosos e relevantes em conjunto.

4.7 - Outras Contingências Relevantes

4.7. Outras Contingências Relevantes.

Não aplicável, uma vez que, na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui outras contingências relevantes.

4.8 - Regras do País de Origem e do País em Que os Valores Mobiliários Estão Custodiados

4.8. Regras do País de Origem e do País em que os Valores Mobiliários estão custodiados.

a. Restrições impostas ao exercício de direitos políticos e econômicos.

Regras aplicáveis às Bermudas e ao Estatuto Social *(bye-laws)* da Companhia

Direitos Políticos

A legislação de Bermudas não dispõe sobre a restrição de direitos políticos dos acionistas. Atualmente, o capital social da Companhia é dividido em duas classes de ações ordinárias, Classe A (com restrição de voto), e Classe B (sem restrição de voto).

O Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia prevê em seu artigo 4.2 os direitos e restrições específicos aplicáveis às ações ordinárias da classe A ("Ações Classe A") emitidas pela Companhia, notadamente:

(a) não terão o direito de participar e votar em nenhuma assembleia geral da Companhia, exceto se requerido pelo Estatuto Social (*bye-laws*) ou pela Lei (*Companies Act 1981* de Bermudas). Enquanto não houver Ações Classe B emitidas, as Ações Classe A terão o direito de participar e votar em qualquer assembleia geral da Companhia e cada Ação Classe A terá direito a um voto em tais assembleias;

(b) terão direito exclusivo, votando como uma classe, de eleger o Conselheiro Independente, sujeito a, e em conformidade com o artigo 35 do Estatuto Social (*bye-laws*);

(c) terão direito a um voto por ação e direito de votar junto com os acionistas das Ações Classe B como uma única classe em qualquer assembleia geral convocada para deliberar sobre as seguintes matérias: *(i)* aprovar a assinatura, alteração, rescisão ou renúncia de qualquer direito com relação a qualquer contrato ou acordo com um acionista controlador da Companhia, diretamente ou por meio de uma afiliada de um acionista controlador da Companhia (exceto para qualquer acordo existente antes da oferta inicial de BDRs representativos de ações da Companhia e qualquer acordo de opção de compra de ações, contratos de trabalho ou acordos de não-concorrência com membros da administração da Companhia que tenham sido aprovados pelo Comitê de Auditoria e *Compliance* ou pela Diretoria); *(ii)* aprovar a remuneração dos Diretores conforme o Artigo 41 do Estatuto Social (*bye-laws*); *(iii)* aprovar a aquisição da Companhia por outra Pessoa (conforme abaixo definido) por meio de uma fusão, exceto por uma fusão em relação a qual, de acordo com a legislação das Bermudas, não é necessário o voto dos acionistas da Companhia; ou *(iv)* aprovar as emissões de ações, que forem necessárias os votos dos acionistas Classe A e Classe B votando como uma classe única, conforme o Artigo 2.1. do Estatuto Social (*bye-laws*).

(d) terão direito a um voto por ação em todas as seguintes ações, que não poderão ser tomadas e consumadas pela Companhia sem o voto afirmativo da maioria dos votos dos acionistas das Ações Classe A, votando como uma única classe em assembleia geral: *(1)* rescisão, alteração ou emenda dos Artigos 2.1, 4.2, 11.7, 15, 35, 39, 40, 41, 74 ou 76 do Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia; ou *(2)* a criação de qualquer nova disposição no Estatuto Social que afetar, alterar ou mudar os direitos dos acionistas de Ações Classe A; para fins de esclarecimento, isso se aplica desde que os acionistas das Ações Classe A não tenham o direito a voto na rescisão, alteração, emenda ou criação de qualquer outra disposição;

(e) terão direito aos dividendos que o Conselho de Administração venha a declarar de tempos em tempos;

(f) em caso de liquidação ou dissolução da Companhia, seja voluntária ou involuntária, ou com o propósito de uma reorganização ou outro motivo ou perante qualquer distribuição de capital, terão direito aos bens excedentes da Companhia *pari passu* com os acionistas de Ações Classe B; e

(g) em geral, terão o direito de desfrutar de todos os direitos inerentes às Ações Classe A, conforme concedidos a elas pelo Estatuto Social (*bye-laws*) (incluindo, sem limitação, ter os direitos e obrigações estabelecidos nos Artigos 11.7 e 76).

Para fins de esclarecimento, "Pessoa", para fins do Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia, significa qualquer indivíduo, firma, sociedade, empresa, corporação, fundo, *joint venture*, associação, sociedade anônima, consórcio, fundo de investimento ou qualquer outra entidade ou organização com ou sem personalidade jurídica, incluindo um governo, agência ou subdivisão política do mesmo, e deve incluir quaisquer sucessores (por fusão, incorporação ou de outra forma) de tal entidade ou organização.

O Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia prevê no artigo 4.3 os direitos e restrições específicos aplicáveis às ações da Classe B emitidas pela Companhia, notadamente:

(a) terão direito a um voto por ação e deverão votar junto com os acionistas das Ações Classe A como uma única classe em qualquer assembleia geral convocada para deliberar sobre as matérias dispostas nos parágrafos "(i)",

4.8 - Regras do País de Origem e do País em Que os Valores Mobiliários Estão Custodiados

"(ii)", e "(iii)" do artigo 4.2(c) (conforme descrito acima no item 4.8a(c)) e terão o direito de um voto por ação em todas as outras matérias submetidas ao voto dos acionistas de Ações Classe B;

(b) em caso de liquidação ou dissolução da Companhia, seja voluntária ou involuntária ou com o propósito de uma reorganização ou outro motivo ou perante qualquer distribuição de capital, terão direito aos bens excedentes da Companhia *pari passu* com os acionistas de Ações Classe A;

(c) em geral, terão o direito de desfrutar todos os direitos inerentes às ações Classe B, conforme concedidos a elas pelo Estatuto Social (*bye-laws*) (incluindo, sem limitação, ter os direitos e obrigações estabelecidos nos Artigos 11.7 e 76 do Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia); e

(d) terão o direito de converter, mediante notificação escrita depositada junto ao Secretário, qualquer Ação Classe B em Ação Classe A, com base em uma proporção de conversão de uma Ação Classe B para uma Ação Classe A, e tal ação convertida terá, após a conversão, os mesmos direitos que as Ações Classe A já existentes.

Adicionalmente, o Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia autoriza o Conselho de Administração a determinar a emissão de ações sem direito de voto ou com restrições do direito de voto, podendo fixar os termos, condições, direitos e restrições aplicáveis à nova emissão de ações. Tais eventuais termos, condições, direitos e restrições não serão considerados como uma variação dos direitos das Ações Classe A ou das Ações Classe B.

Direitos Econômicos

Conforme previsto no Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia, no artigo 15.1 e na seção 54 da *Companies Act 1981* de Bermudas, a Companhia não deverá declarar ou pagar dividendos se houver motivos razoáveis para acreditar: (i) que a companhia é (ou seria após o pagamento de dividendos) incapaz de pagar seus passivos no vencimento; ou (ii) que o valor realizável de seus ativos seria menor do que seus passivos após o pagamento de dividendos.

b. Restrições à circulação e transferência dos valores mobiliários.

Regras aplicáveis às Bermudas

Conforme previsto na legislação aplicável das Bermudas, as ações e outros direitos patrimoniais de um acionista são considerados bens pessoais, cuja transferência está sujeita às regras previstas no Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia. Além disso, qualquer transferência de ações deverá ser realizada por meio de instrumento escrito a ser entregue à Companhia, exceto na medida em que as ações estejam admitidas à negociação em bolsa de valores, hipótese em que a transferência das ações estará sujeita às respectivas regras e regulamentos, conforme consta expressamente do artigo 11.9 do Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia.

Embora a Companhia não possa aderir aos segmentos de governança da B3, especialmente o segmento Novo Mercado, é notável que a Companhia está comprometida em manter os maiores níveis de governança conforme previsto no Estatuto Social (*bye-laws*).

Há restrição de transferência de ações da Classe B para montante igual ou superior a 50% (cinquenta por cento), hipótese em que aplicar-se-á à transação o direito de venda conjunta (*tag along*) aos acionistas detentores de Ações da Classe A, conforme previsto no artigo 11.7 do Estatuto Social (*bye-laws*).

Em relação aos BDRs representativos de ações ordinárias da Companhia, as ações ficarão sob a titularidade do agente custodiante, em Bermudas, não havendo propriamente transferência das ações na hipótese de circulação dos BDRs, os quais estão sujeitos à regulamentação da CVM e às regras da B3. Para maiores informações, fazemos referência à seção 18.12 deste Formulário de Referência.

c. Hipóteses de cancelamento de registro, bem como os direitos dos titulares de valores mobiliários nessa situação.

Regras aplicáveis às Bermudas

A Companhia poderá voluntariamente realizar a listagem e/ou o cancelamento do registro para negociação de suas ações junto à Bolsa de Valores de Bermudas ("BSX"). Conforme previsto no regulamento de listagem da BSX, como a listagem principal das Ações Classe A da Companhia é na BSX e não há outra bolsa de negociação para tais ações, o cancelamento do registro para negociação ficará condicionado a *(i)* notificação prévia da BSX com 90 (noventa) dias de antecedência, *(ii)* obtenção de aprovação dos titulares das ações detentoras de direitos de voto por meio *(a)* do voto favorável de três quartos dos acionistas titulares de ações ordinárias reunidos em assembleia, ou *(b)* a aprovação prévia por escrito de ¾ (três quartos) dos acionistas titulares de ações ordinárias da Companhia.

Enquanto uma companhia listada na BSX, a Companhia deverá cumprir certos requisitos para permanecer listada na BSX. Caso a Companhia deixe de atender a esses requisitos, a BSX poderá determinar a deslistagem das ações da

4.8 - Regras do País de Origem e do País em Que os Valores Mobiliários Estão Custodiados

Companhia. Em particular, isso poderá ocorrer caso *(i)* a Companhia deixe de atender a qualquer requisito relevante de listagem da BSX, *(ii)* caso a BSX considere que não há ações em circulação suficientes, *(iii)* caso a BSX considere que a Companhia não possua um nível de operações suficiente para justificar sua listagem, ou *(iv)* caso a BSX entenda que a Companhia ou seus negócios não são mais aptos a permitir a listagem das ações da Companhia.

O eventual cancelamento da listagem na BSX, voluntário ou mandatório, deverá acarretar o cancelamento dos BDRs ou a substituição do domícilio de listagem das ações lastro dos BDRs. Caso isso ocorra, os detentores de BDRs devem passar a deter o equivalente aos BDRs em Ações Classe A da Companhia, em Bermudas ou no novo domicílio, e poderá haver perda de liquidez do ativo.

Caso a Companhia decida cancelar o programa de BDRs, a Companhia realizará a deslistagem desses junto à B3, conforme as regras estabelecidas para a descontinuidade do programa de BDRs estabelecidos pela B3 e pelo Manual do Emissor.

d. Hipóteses em que os titulares de valores mobiliários terão direito de preferência na subscrição de ações, valores mobiliários lastreados em ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, bem como das respectivas condições para o exercício desse direito, ou das hipóteses em que esse direito não é garantido, caso aplicável.

Regras aplicáveis à Bermudas

O artigo 76 do Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia prevê que os acionistas terão direito de preferência para subscrever, proporcionalmente, qualquer "Novo Valor Mobiliário" da Companhia antes da oferta desses valores mobiliários pela Companhia a qualquer outra parte. Para esse fim, inclui-se em "Novo Valor Mobiliário" todas as novas ações, opções, bônus de subscrição ou outros direitos de subscrição, bem como o direito de comprar ou de outra forma adquirir ações ou quaisquer outros valores mobiliários que sejam conversíveis, possam ser trocados ou exercíveis por ou em ações da Companhia.

O regulamento de listagem da BSX (onde são negociadas as Ações Classe A da Companhia) requer que a Companhia obtenha o consentimento dos acionistas em assembleia geral antes *(i)* de distribuir, emitir ou atribuir *(a)* ações; *(b)* valores mobiliários conversíveis em ações; *(c)* opções, bônus ou direitos semelhantes de subscrição de quaisquer ações ou valores mobiliários conversíveis, em cada uma das classes de ativos listados; e *(ii)* que qualquer uma das "controladas principais" da Companhia faça qualquer distribuição, emissão ou atribuição de forma a diluir de forma relevante a participação acionária da Companhia ou dos acionistas em tal controlada. Para fins deste parágrafo, "controlada principal" significa uma subsidiária que representa 20% (vinte por cento) ou mais do valor contábil dos ativos líquidos consolidados ou lucro comercial do grupo.

Ademais, o regulamento de listagem da BSX requer que os membros do Conselho de Administração obtenham o consentimento dos acionistas em Assembleia Geral antes de distribuir quaisquer ações com direito a voto, se tal atribuição efetivamente alterar o controle da Companhia.

O regulamento de listagem da BSX dispõe ainda que não é exigível o consentimento dos acionistas *(i)* para a distribuição, emissão ou concessão de valores mobiliários de acordo com uma oferta feita aos acionistas da Companhia proporcionalmente às participações existentes dos acionistas; ou *(ii)* se os acionistas da Companhia concederem um mandato geral ao Conselho de Administração, seja incondicionalmente ou sujeito a termos e condições especificados, para distribuir ou emitir tais valores mobiliários ou para realizar quaisquer ofertas públicas, acordos ou opções que exijam ou possam exigir a emissão de valores mobiliários, distribuídos ou alienados, seja durante o exercício de tal mandato ou posteriormente. Na medida em que tal mandato geral permita aos membros do Conselho de Administração distribuir ou concordar em distribuir mais do que 20% (vinte por cento) do capital social existente da Companhia, esse durará até o primeiro dentre (a) a realização das assembleias gerais ordinárias subsequentes, ou (b) aos acionistas deliberarem pela revogação do mandato concedido.

A Companhia pretende obter esse mandato geral anualmente, que em todos os casos estará sujeito (e não deixará de se sujeitar) aos direitos de preferência previstos no Estatuto Social (*bye-law*).

e. Outras questões do interesse dos investidores.

A Companhia e seus Diretores são regulados pelas leis de Bermuda, incluindo o *Bermuda Monetary Authority Act* de 1969 e o *The Companies Act* de 1981. A autoridade monetária de Bermuda, sendo a entidade que supervisiona as empresas incorporadas no país, tem o poder de impor penalidades e outras sanções aos Diretores e Executivos da Companhia no caso de violação do Estatuto da Companhia, das leis de Bermuda, das regras da autoridade monetária de Bermuda ou do ato regulador das companhias incorporadas em Bermuda. Essas penalidades e sanções podem ser imposições de restrições, direções e condições, imposições de pena civil, penalidades em caráter liminar, censura pública, ordem de proibição contra os executivos e diretores individualmente, objeção aos controladores da Companhia, revogação de licença e cancelamento de registro, liquidação da Companhia e encaminhamento a força policial.

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

5.1. Política de Gerenciamento de Riscos.

a. Se a Companhia possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais a Companhia não adotou uma política.

O Conselho de Administração da aprovou a Política de Gerenciamento de Riscos e Controles Internos da Companhia em 7 de março de 2022, cujo teor integral está disponível na página https://www.ur-us.com. A Política de Gerenciamento de Riscos e Controles Internos estabelece as diretrizes e responsabilidades que norteiam a estrutura de gerenciamento integrado de riscos da Companhia e está alinhada aos objetivos estratégicos e aos padrões internos de governança da Companhia.

A Companhia poderá contratar serviços de terceiros exclusivamente para a reformulação e/ou execução dessa atividade caso entenda que o gerenciamento de risco tal qual existente não atenda os seus objetivos ou não seja executado da forma esperada.

b. Os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver.

A Política de Gerenciamento de Riscos e Controles Internos da Companhia prioriza buscar proteção aos riscos que podem ter um impacto relevante nos seus objetivos estratégicos, especialmente os riscos relacionados à investimentos e ao mercado.

Para a proteção dos riscos mencionados, a Companhia utiliza como instrumento processos de gestão de risco abrangentes, através dos quais pode-se monitorar, avaliar e administrar os riscos assumidos na realização de suas atividades. Esses processos incluem a gestão da exposição aos riscos relevantes para os ativos sob gestão, tais como de mercado, de crédito, de liquidez e os riscos operacionais relacionados às atividades desempenhadas pela Companhia.

A Política de Gerenciamento de Riscos e Controles Internos da Companhia deve ser observada pelo Conselho de Administração da Companhia, para o eficaz controle e gerenciamento de riscos. A Política de Gerenciamento de Riscos e Controles Internos da Companhia é também implementada pela *Urca Management*, contratada pela Companhia, responsável pelo monitoramento e controle dos riscos que envolvem a operação das atividades e dos investimentos realizados pela Companhia, dedicando profissionais especializados para essa finalidade. São funções do profissional responsável pelo controle de gerenciamento de riscos de mercado: elaborar modelos, realizar controles e acompanhar os limites relativos à exposição a, dentre outros, Riscos de Mercado, Riscos de Liquidez, Riscos Operacionais, Riscos de Crédito, Riscos de Contrapartes e Riscos de Concentração relativos aos ativos investidos pela Companhia.

O Conselho de Administração também possui entre as suas obrigações, a responsabilidade de manter um sistema de controle interno sólido e eficaz para atender aos objetivos da Companhia.

c. Adequação da estrutura operacional e de controles internos.

A Companhia considera a dimensão e complexidade dos seus negócios para a adequação da estrutura operacional e de controles internos, o que a permite monitorar e controlar periodicamente os riscos relacionados aos seus negócios e os impactos possíveis nas operações ou nas demonstrações financeiras. A administração da Companhia entende que a estrutura atualmente existente é adequada para a verificação da efetividade da Política de Gerenciamento de Riscos e Controles Internos, sem prejuízo de periódicas avaliações para eventual readequação, caso entenda ser necessário.

5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

5.2. Política de Gerenciamento dos Principais Riscos de Mercado a que a Companhia está exposta.

a. Política formalizada de gerenciamento de riscos de mercado, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, em caso afirmativo, e as razões pelas quais o emissor não adotou uma política, em caso negativo.

O Conselho de Administração da Companhia aprovou a Política de Gerenciamento de Riscos e Controles Internos da Companhia em 7 de março de 2022, com efeitos retroativos a 1º de junho de 2021, cujo teor integral está disponível na página https://www.ur-us.com. A Política de Gerenciamento de Riscos e Controles Internos estabelece as diretrizes e responsabilidades que norteiam a estrutura de gerenciamento de riscos de mercado aos quais a Companhia está exposta.

b. Objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos de mercado.

A Política de Gerenciamento de Risco e Controles Internos da Companhia, que trata sobre os riscos de investimentos e os de mercado, tem como objetivo traçar diretrizes para os investimentos da Companhia, estabelecer planos de ação na hipótese da materialização dos riscos e principalmente manter a Companhia prevenida dos riscos potenciais.

i. Riscos de investimentos e de mercado para os quais se busca proteção.

A Companhia busca proteção para riscos que possam impactar de forma negativa os objetivos traçados pela sua administração, em especial os riscos de liquidez, operacional, de crédito e de contraparte. Em especial, busca resguardar-se do risco de perda de seus ativos imobiliários em razão da insolvência das sociedades investidas diretamente e do inadimplemento dos devedores dos ativos (alugados e de recebíveis imobiliários). Tendo essa preocupação, a Companhia busca alocar os ativos dentro dos limites de concentração e exposição estabelecidos pela sua Política de Gerenciamento de Riscos e Controles Internos, levando em consideração o tipo de investimento, classificação de *rating*, volatilidade dos ativos e patrimônio líquido dos fundos de investimento e das instituições financeiras.

Em sua Política de Gerenciamento de Riscos e Controles Internos, a Companhia adota as seguintes medidas para o gerenciamento dos riscos relacionados à investimentos:

Situação Potencial	Riscos	Entendimento da Companhia	Medidas potenciais
Aumento na vacância dos prédios investidos.	Diminuição da receita dos investimentos	Caso a receita caia a um nível que impossibilite o pagamento do financiamento utilizado pela sociedade investida para a aquisição do imóvel, o investimento pode performar muito abaixo do esperado ou ser precificado a zero.	A Companhia investe em sociedades e veículos de investimento que possuem níveis de alavancagem adequados e podem suportar vacâncias de até 25% na maioria dos investimentos. Além disso, quando as propriedades estão estabilizadas, as sociedades investidas refinanciam seus empréstimos em condições melhores que as anteriores.
Alta inadimplência nos portfolios de empréstimos com garantia imobiliária ou para construção	Diminuição da receita proveniente do investimento em empréstimos	A inadimplência a princípio seria um fator de diminuição na receita da Companhia em investimentos em veículos não alavancados. Quando a Companhia investir em veículos que se utilizem de alavancagem para potencializar seus retornos, a inadimplência pode afetar a capacidade desses veículos em manter a alavancagem.	A Companhia não investe em veículos alavancados (ou usa alavancagem) em um nível que a alavancagem não possa ser paga a não ser que um risco sistêmico se materialize e a inadimplência ultrapasse 35%. As razões de garantia dos portfolios investidos pela garantia superam 118% para empréstimos com garantia de imóveis residenciais e 153% para projetos em desenvolvimento e propriedades estabilizadas (índices de vacância abaixo de 10%), o que aumenta a capacidade de recuperação do principal, e eventualmente obtenção de ganho de capital, no caso de execução das garantias.

Em sua Política de Gerenciamento de Riscos e Controles Internos, a Companhia adota as seguintes medidas para o gerenciamento de riscos relacionados ao mercado:

5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

Mudanças potenciais no ambiente de negócios	Riscos Emergentes	Entendimento da Companhia	Medidas Potenciais
Crise nos Estados Unidos ou Crise Global	Disfunção do Mercado de Capitais	Caso ocorra outra crise global, o ambiente de financiamento da Companhia pode se deteriorar significativamente, o que pode prejudicar a obtenção de recursos para o crescimento a refinanciamento da alavancagem dos veículos/sociedades investidas e isso pode ocasionar impactos negativos significantes no retorno dos investimentos da Companhia.	A Companhia mantém as razões de garantia dos investimentos em empréstimos e investe em veículos que possuem níveis de alavancagem conservadores, com posições fortes de Patrimônio Líquido, com segurança e liquidez suficientes para manter a operação carregando os níveis de endividamento.
Hiperinflação e aumento repentino das taxas básicas de juros	Aumento significativo nos custos de dívida	Como resultado da tendencia global de afrouxamento fiscal e monetário, há a possibilidade de uma inflação significativa e aumento das taxas básicas de juros, o que pode impactar os custos de dívida das sociedades e veículos investidos pela companhia e pode impactar negativa o resultado financeiro da Companhia.	A Companhia tem a possibilidade de minimizar o risco do aumento de taxa de juros estendendo os prazos das dívidas das sociedades/veículos e fixando uma porção substancial das taxas de juros dos empréstimos que foram/são utilizados pelas sociedades/veículos.

ii. Estratégia de proteção patrimonial (*hedge*).

A Companhia não realiza e não pretende realizar *hedge.*

Multiplicador para Hedge Cambial: 0x
Multiplicador para Hedge de Taxa de Juros: 0x

iii. Instrumentos utilizados para proteção patrimonial (*hedge*).

A Companhia não realiza e não pretende realizar *hedge*.

Multiplicador para Hedge Cambial: 0x
Multiplicador para Hedge de Taxa de Juros: 0x

iv. Parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos.

A Companhia, por meio dos métodos estabelecidos na sua Política de Gerenciamento de Riscos e Controles Internos, aprovada pelo Conselho de Administração e executada pela contratada *Urca Management*, monitora as flutuações das taxas às quais os seus ativos estão expostos, bem como os indicadores macroeconômicos, e pode, se julgar adequado, operar com instrumentos que não sejam a sua prática comum com objetivo de minimizar riscos.

A *Urca Management* produz métricas de risco e as monitora em relação aos limites de risco de mercado estabelecidos pela Política de Gerenciamento de Riscos e Controles Internos da Companhia. Diversos tipos de métricas de risco são empregados para calcular a dimensão das perdas em potencial, tanto para movimentos de mercado suaves como para os mais extremos, dentro de horizontes de curto e longo prazo. A principal medida de risco usada para horizontes de curto prazo é o VaR (*Value-at-Risk*) (método de avaliação que calcula o risco de um produto financeiro ou de uma carteira de investimentos). Já para horizontes de longo prazo, nosso principal instrumento de risco é o teste de estresse.

Todas essas métricas são calculadas e acompanhadas periodicamente e, quando integradas, melhoram a análise e percepção sobre o quadro de risco ao qual os ativos geridos pela Companhia estão expostos. A supervisão da execução da Política de Gerenciamento de Riscos e Controles Internos é de responsabilidade do Conselho de Administração da Companhia, a quem a *Urca Management* deverá reportar inconsistências e/ou movimentos que extrapolem os limites de risco estabelecidos.

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia está ainda em fase de ampliação de sua estrutura física e operacional e atualmente não possui profissionais residindo em tempo integral nos Estados Unidos dependendo integralmente de terceiros contratados para executar e implementar as suas atividades nos Estados Unidos. A Companhia pretende utilizar os recursos captados na Oferta na expansão das suas atividades, o que poderá demandar a ampliação da sua estrutura operacional, incluindo, sem limitação, a contratação e/ou a transferência de profissionais para os locais em que realiza negócios, de novos sistemas e serviços.

5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

v. Indicar se a Companhia opera instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (*hedge*) e quais são esses objetivos.

A Companhia não opera instrumentos financeiros que não tenham o propósito de proteção patrimonial (*hedge*).

Multiplicador para Hedge Cambial: 0x
Multiplicador para Hedge de Taxa de Juros: 0x

vi. Estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos de mercado.

A Política de Gerenciamento de Riscos e Controles Internos da Companhia deve ser observada pelo Conselho de Administração da Companhia, para o eficaz controle e gerenciamento de riscos. Ademais, a *Urca Management*, contratada pela Companhia, é responsável pelo monitoramento e controle dos riscos que envolvem a operação das suas atividades e dos investimentos realizados pela Companhia, dedicando profissionais especializados para essa finalidade. São funções do profissional responsável pelo controle de gerenciamento de riscos de mercado: elaborar modelos, realizar controles e acompanhar os limites relativos à exposição a, dentre outros, Riscos de Mercado, Riscos de Liquidez, Riscos Operacionais, Riscos de Crédito, Riscos de Contrapartes e Riscos de Concentração relativos aos ativos investidos pela Companhia. Maiores detalhes no item 5.2.a. deste Formulário de Referência.

c. Adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada.

As métricas e os dados operacionais apurados pela Companhia são submetidos periodicamente a testes de estresse, cujos resultados informam de maneira complementar a potencial perda da Companhia em cenários de ruptura de mercado, os quais o modelo padrão de VaR não consegue mostrar.

Com os dados dos testes para verificação da efetividade da política e dos próprios parâmetros gerais utilizados corriqueiramente pela Companhia, a *Urca Management* produz, trimestralmente, relatórios para a Companhia e para consulta própria, que contêm as seguintes informações: o nível de risco utilizado nos investimentos como um todo e por estratégias (estresse e VaR), exposição total do portfólio e de cada estratégia, impacto dos cenários de estresse e rentabilidades. Além disso, serão adotados mecanismos de controle por meio da metodologia de apuração do VaR para a finalidade de controle de limites e também são realizados testes de estresse. Esses relatórios são submetidos ao Conselho de Administração da Companhia para avaliação e, se for o caso, deliberação quanto às ações a serem tomadas para mitigar os riscos de mercado que entender necessárias.

Os cenários de estresse são definidos pela *Urca Management* e são revisados e debatidos periodicamente. Esses cenários são definidos pela *Urca Management*, utilizando como referência cenários passados de perdas máximas em ativos similares aos investidos pela companhia. A reavaliação dos ativos investidos pela Companhia é total (*full valuation*), de forma a captar a não-linearidade de determinados ativos individualmente.

A Companhia poderá contratar serviços de terceiros exclusivamente para a reformulação e/ou execução dessa atividade caso entenda que o gerenciamento de riscos de mercado tal qual existente não atenda os seus objetivos ou não seja executado da forma esperada.

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia está ainda em fase de ampliação de sua estrutura física e operacional e atualmente não possui profissionais residindo em tempo integral nos Estados Unidos dependendo integralmente de terceiros contratados para executar e implementar as suas atividades nos Estados Unidos. A Companhia pretende utilizar os recursos captados na Oferta na expansão das suas atividades, o que poderá demandar a ampliação da sua estrutura operacional, incluindo, sem limitação, a contratação e/ou a transferência de profissionais para os locais em que realiza negócios, de novos sistemas e serviços.

Em razão do exposto, a Companhia considera a dimensão e complexidade dos seus negócios para a adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada, o que a permite monitorar e controlar periodicamente os riscos relacionados aos seus negócios e os impactos possíveis nas operações ou nas demonstrações financeiras. Na data deste Formulário de Referência, a administração da Companhia entende que a estrutura atualmente existente é adequada para a verificação da efetividade da Política de Gerenciamento de Riscos e Controles Internos, sem prejuízo de periódicas avaliações para readequações, caso entenda ser necessário.

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

5.3. Descrição dos Controles Internos.

a. Principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las.

As práticas de controles internos de integridade e seus graus de eficiência adotadas pela Companhia constam do seu Código de Conduta e Ética nos Negócios, disponível na página (https://www.ur-us.com), e têm por objetivo designar uma série de orientações e disciplinas a serem seguidas pela área responsável pelo fiel cumprimento de todas as Políticas e Manuais adotados pela Companhia. Essas práticas incluem (a) a definição de uma estrutura de organização e procedimentos de autorização para a realização de investimento e de operações para a realização do objeto da Companhia; (b) a realização periódica de reuniões do Conselho de Administração para deliberar sobre assuntos financeiros e operacionais da Companhia; e (c) o planejamento e a revisão dos negócios, estratégias e desempenho da Companhia pelo Conselho de Administração.

No estágio atual das operações da Companhia, entendemos que as práticas adotadas são adequadas para realizar os controles internos necessários. Na medida em que a Companhia expandir as suas atividades e a sua estrutura física, de pessoal e operacional, a Companhia poderá adotar novas práticas de controles internos, buscando manter e aprimorar a eficiência desses, bem como contratar consultoria e/ou prestação de serviços por terceiros para avaliar as práticas adotadas, sugerir melhorias e implementar as adaptações que a Companhia entender aplicáveis.

A Companhia pretende implementar treinamentos periódicos para os funcionários e membros da administração, bem como dos seus prestadores de serviço, incluindo a *Urca Management*, com a finalidade de repassar os pontos mais importantes dos códigos, manuais e políticas para que o direcionamento da atuação do trabalho desempenhado pelos colaboradores e prestadores de serviço, em especial da *Urca Management*, da Companhia siga no sentido do cumprimento das diretrizes de controles internos. Ocasionalmente serão ministrados treinamentos específicos a respeito de operações que demonstram flagrantes de quebra de clausulas dos códigos, manuais ou políticas perseguidas pela *Urca Management* no âmbito do *Management Agreement* assinado com a Companhia.

A Companhia possui em seu Código de Conduta e Ética nos Negócios, a descrição das atividades dos prestadores de serviços, dos Executivos e do Conselho de Administração para manutenção do controle operacional e gerenciamento de riscos da Companhia:

Revisões Financeiras e Operacionais

As reuniões de Conselho de Administração são efetuadas em bases regulares para discutir e revisar o plano de negócio, orçamento, desempenho financeiro e operacional de cada investimento e projeto. As demonstrações financeiras da Companhia contêm os indicadores financeiros chave, comentários de desempenho operacional, e comparação da performance com o orçado, após a elaboração são apresentadas ao Conselho, deliberadas e aprovadas.

Política antissuborno e anticorrupção

Entre as práticas de controle interno da Companhia, a Companhia adotou uma política antissuborno e anticorrupção nos seus esforços para combater fraudes. Essa política compromete a Companhia a conduzir seus negócios de maneira justa e ética, e afirmar tolerância zero em qualquer ato de suborno, corrupção ou fraude. Isso se aplica a todos os empregados e associados de negócio da Companhia e deve ser feita pública para todos aqueles que tem relação com a Companhia ou sempre que for apropriado. A Companhia é totalmente comprometida com a aplicação das leis e regulações, em especial os códigos civil e penal do Brasil, Estados Unidos e Bermuda.

As práticas da política antissuborno e anticorrupção consistem em:

- Realizar auditoria em todos os parceiros de negócio para verificar o cumprimento das regulações locais, reputação, histórico, bem como para checar possíveis relações com agentes públicos, que não são permitidas pelas leis locais das jurisdições nas quais a Companhia é regulada;

- Diligenciar os investidores que não forem admitidos à Companhia por corretoras ou outras instituições financeiras, reguladas pelas legislações do Brasil, Estados Unidos ou Bermuda; e

- Qualquer diretor, empregado, executivo, parceiro de negócio ou participante dos negócios da Companhia que possa estar envolvido em práticas irregulares devem ficar em quarentena até que os fatos sejam esclarecidos. No caso de participação em alguma atividade ilegal, a relação com a Companhia deve ser terminada. No caso de controladores da Companhia ou da *Management Company*, a pessoa envolvida não deverá mais ter participação nos negócios da Companhia e ações legais cabíveis devem ser tomadas para rescindir o relacionamento entre as partes.

b. Estruturas organizacionais envolvidas.

A *Urca Management* designará um responsável operacional no âmbito dos serviços prestados à Companhia, que deverá encaminhar aos órgãos de administração da Companhia, até o último dia útil do mês de janeiro de cada ano, um relatório

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

relativo ao ano-calendário imediatamente anterior à data de entrega, contendo ("Relatório de *Compliance*"): *(i)* as conclusões dos exames efetuados; *(ii)* as recomendações a respeito de eventuais deficiências, com o estabelecimento de cronogramas de saneamento, quando for o caso; e *(iii)* a manifestação do responsável pela gestão dos ativos ou, quando for o caso, pelo diretor responsável pela gestão de risco, a respeito das deficiências encontradas em verificações anteriores e das medidas planejadas, de acordo com cronograma específico, ou efetivamente adotadas para saná-las. O Manual de *Compliance* da Companhia contém um modelo de Relatório de Compliance, o qual a *Urca Management* buscará observar.

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia está ainda em fase de ampliação de sua estrutura física e operacional e atualmente não possui profissionais residindo em tempo integral nos Estados Unidos dependendo integralmente de terceiros contratados para executar e implementar as suas atividades nos Estados Unidos. A Companhia pretende utilizar os recursos captados na Oferta na expansão das suas atividades, o que poderá demandar a ampliação da sua estrutura operacional, incluindo, sem limitação, a contratação e/ou a transferência de profissionais para os locais em que realiza negócios, de novos sistemas e serviços.

As práticas de controles de integridade e sua eficiência serão supervisionadas pelo Conselho de Administração da Companhia, na forma do *Management Agreement* e dos *bye-laws* da Companhia.

c. Se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração da Companhia, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento.

O Conselho de Administração da Companhia atua muito próximo da *Urca Management* na supervisão da eficiência de seus controles internos, realizando processos periódicos para avaliar o risco e obter informações relevantes para a tomada de decisões. O Conselho também aprova as estratégias da Companhia para a gestão do risco e as repassa para a *Urca Management*.

d. Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente.

Não há.

e. Comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas.

Em razão da ausência de apontamento de deficiências e recomendações pelos auditores independentes quanto aos controles internos da Companhia, não há comentários dos diretores a serem feitos nesta oportunidade.

5.4 - Programa de Integridade

5.4. Programa de Integridade.

a. Regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública.

As atividades da Companhia serão desenvolvidas em estrita observância ao Código de Conduta e Ética nos Negócios, a Política de Gerenciamento de Riscos e Controles Internos, e a Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante da Companhia, todos aprovados em 07 de março de 2022, que cumprem as normas da(s) jurisdição(ões) aplicável(eis), disponível na página https://www.ur-us.com.

i. Principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas.

Os principais procedimentos de integridade a serem adotados dizem respeito aos riscos regulatórios incorridos (prevenção de ilícitos de mercado de capitais – como *insider trading* e *front running* – e adequação das ofertas e material de *marketing*), anticorrupção e prevenção à lavagem de dinheiro e, por fim, prevenção a conflitos de interesses entre colaboradores e as atividades desempenhadas ou entre as unidades de negócio existentes.

Os riscos operacionais, financeiros e de mercado são avaliados em bases mínimas, com avaliação de cada investimento, do cenário macroeconômico, das movimentações de taxas de juros de longo prazo e da inadimplência no setor de *mortgages*.

ii. Estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos da Companhia a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes.

A *Urca Management*, contratada pela Companhia, e o seu grupo possuem diretores dedicados que gozam de autonomia para o desempenho de suas atividades, reportando às instâncias superiores. Todos os diretores da Companhia e do Grupo URUS estão sujeitos às normas de *compliance* da Companhia, , incluindo o Código de Conduta e Ética nos Negócios da Companhia e, portanto, sujeitos à supervisão do responsável pelo *compliance* da Companhia. A Companhia poderá contratar terceiros para prestar serviços independentes de *compliance* nos locais em que atuar ou pretender atuar. Qualquer suspeita de infração ou denuncia implicará no afastamento dos envolvidos para investigação e, em caso de comprovação da infração, do desligamento do envolvido ou encerramento de contrato de prestação de serviço no menor tempo hábil possível caso seja um fornecedor.

O nível hierárquico de denúncias e monitoramento segue descrita abaixo:

Denuncia de infração e/ou suspeitas de infração devem ser direcionadas a:

a) caso se trate de situação que não envolva a administração da Companhia, ao Diretor Financeiro da Companhia;
b) caso se trate de situação que envolva a administração da Companhia, mas não um membro do Conselho da Companhia, ao Diretor Presidente, Diretor Financeiro e Diretor de Operações da Companhia ou qualquer membro do Conselho de Administração da Companhia; e
c) caso se trate de situação que envolva a administração da Companhia e algum membro do Conselho de Administração, a qualquer membro independente do Conselho de Administração da Companhia.

Caso o problema esteja relacionado aos controles contábeis internos da Companhia ou quaisquer questões contábeis ou de auditoria, poderá ser informado ao Conselho de Administração da Companhia de forma anônima.

b. Se possuir código de ética ou de conduta formalmente aprovado:

O Conselho de Administração da Companhia aprovou o Código de Conduta e Ética nos Negócios da Companhia em 07 de março de 2022, cujo teor integral está disponível na página https://www.ur-us.com**.**

• Se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados.

O Código de Conduta e Ética nos Negócios da Companhia se aplica a todos os seus diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados, bem como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados.

• Se e com que frequência os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados são treinados em relação ao código de ética ou de conduta e às demais normas relacionadas ao tema.

5.4 - Programa de Integridade

A Companhia pretende que o treinamento ocorra anualmente ou em outra periodicidade que entender necessária.

● As sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas.

Afastamento dos envolvidos para investigação, e caso comprovadas infrações, desligamento das atividades da Companhia. Caso seja um fornecedor, substituição do mesmo no menor prazo operacional e legal possível, conforme Código de Conduta e Ética da Companhia. Infrações que se enquadrem em potenciais infrações cíveis e/ou criminais nas jurisdições nas quais a Companhia conduz suas atividades e possui regulações, notoriamente Bermudas, Brasil e Estados Unidos podem acarretar aos envolvidos ações cíveis e criminais nesses países.

● Órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado.

O Código de Conduta e Ética nos Negócios da Companhia foi aprovado pelo Conselho de Administração, em 7 de março de 2022 e se encontra disponível para acesso em: https://www.ur-us.com.

c. Se o emissor possui canal de denúncia.

A Companhia não possui um canal independente de denúncias.

● Em caso positivo, se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros.

Não aplicável.

● Em caso positivo, se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados.

Não aplicável.

● Em caso positivo, se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciantes de boa-fé.

Não aplicável.

● Em caso positivo, o órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias.

Não aplicável.

d. Se a Companhia adota procedimentos em processos de fusão, aquisição e reestruturações societárias visando à identificação de vulnerabilidades e de risco de práticas irregulares nas pessoas jurídicas envolvidas.

A Companhia não possui atualmente regras específicas para procedimentos de fusão, aquisição e reestruturações societárias visando à identificação de vulnerabilidades e de risco de práticas irregulares nas pessoas jurídicas envolvidas. Serão aplicáveis as normas gerais do Código de Conduta e Ética nos Negócios.

e. Caso a Companhia não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais a Companhia não adotou controles nesse sentido.

Não aplicável, uma vez que a Companhia aprovou o Código de Conduta e Ética nos Negócios, conforme descrito acima.

5.5 - Alterações significativas

5.5. Alteração Significativa dos Principais Riscos e na Política de Gerenciamento de Riscos.

Não houve alterações significativas nos riscos identificados pela Companhia, tampouco alterações na Política de Gerenciamento de Riscos e Controles Internos, desde o encerramento do último exercício social.

5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos

5.6. Outras Informações Relevantes.

Na data deste Formulário de Referência, não há outras informações que a Companhia considere relevantes para a seção 5 deste Formulário de Referência além das incluídas nos itens anteriores.

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do Emissor, Prazo de Duração E Data de Registro na Cvm

Data de Constituição do Emissor	21/05/2021
Forma de Constituição do Emissor	Sociedade limitada por ações.
País de Constituição	Bermudas
Prazo de Duração	Prazo de Duração Indeterminado
Data de Registro CVM	Registro Sendo Requerido

6.3 - Breve Histórico

6.3 Breve Histórico

A Urca Real Estate Holdings Company Ltd. ("URUS" ou "Companhia") é uma companhia constituída sob a jurisdição das Bermudas, como uma companhia *holding* de ativos (investimentos em outras pessoas jurídicas, investimento direto em imóveis e/ou valores mobiliários) e com o objetivo de proporcionar aos seus investidores acesso a uma opção de investimento no mercado imobiliário dos Estados Unidos da América.

A Companhia foi fundada em 21 de maio de 2021 com o objetivo de levar ao investidor brasileiro a oportunidade de investir no mercado imobiliário americano, por meio da emissão de *Brazilian Depositary Receipts* (BDRs).

Desde a sua constituição até esta data, a Companhia realizou os seguintes investimentos:

- Investimento no valor de USD 1.000.000,00 (um milhão de Dólares Norte-americanos) no *Brickell Bay Mortgage Opportunity Fund (BBMOF)*, em novembro de 2021. A *Limited Partnership* BBMOF é sediada em Delaware e tem como objetivo o investimento em empréstimos com garantia imobiliária (*mortgages)*, com razão de garantia em cada *mortgage* superior a 180% (cento e oitenta por cento) em relação ao valor de mercado de cada propriedade dada como garantia dos empréstimos. A carteira de investimentos é pulverizada, buscando manter o *ticket* médio por volta de USD 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil Dólares Norte-americanos). O objetivo principal do investimento é obter receita mensal estável de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor investido, ou 9,00% (nove por cento) ao ano. Eventuais ganhos de capital através da securitização de recebíveis podem ocorrer, não sendo esse o principal objetivo do investimento. A BBMOF investe em empréstimos no estado da Flórida, com planos de expansão atualmente para os estados da Geórgia e do Colorado.

- Investimento no valor de USD 1.006.074,01 (um milhão, seis mil e setenta e quatro Dólares Norte-americanos e um centavo) em participação societária e crédito no portfólio da Americana Portfólio IX LP, que inclui 11 prédios comerciais nos estados de Illinois e Wisconsin, em dezembro de 2021. Após uma série de reuniões com potenciais co-investidores de propriedades comerciais entre os meses de junho e novembro de 2021, com viagens para mais de 12 cidades, a Companhia, representada pela *Urca Management*, decidiu avançar na análise desse investimento. Conforme a política de investimento da Companhia, foi feita a análise de risco financeiro e jurídica da sociedade e dos empreendimentos, com visitas presenciais a todos os prédios, reuniões com os gestores prediais e equipe comercial de locação de cada empreendimento e região. Após a diligência financeira, presencial, jurídica e societária, o investimento foi executado no mês de dezembro de 2021, com expectativa de geração de receita a partir do primeiro trimestre de 2022. O objetivo desse investimento é aliar a receita recorrente com potencial de ganho de capital e aumento da receita recorrente futura que nossos gestores acreditam ser alcançável. Desde a execução do investimento até a data de submissão deste Formulário de Referência foram locados adicionais 60.000 pés quadrados em relação à projeção inicial e a avaliação dos imóveis foi entre 2% (dois por cento) e 10% (dez por centos) maior do que o esperado na avaliação oficial dos bancos financiadores, segundo informações do *General Partner* da sociedade. O investimento tem objetivo de longo prazo, como todos os investimentos da Companhia, com possibilidade de liquidez em cenários de extremo estresse caso necessário no regime de melhores esforços. A Companhia pode a qualquer tempo vender sua participação na sociedade caso haja contrapartes interessadas.

- Investimento no valor de USD 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil Dólares Norte-americanos) na nota de crédito com lastro em ativo imobiliário multifamiliar em construção, de emissão da Yellowfi Credit I LLC. O investimento foi direcionado ao financiamento do desenvolvimento do Nathi Reserve, um prédio multifamiliar com 109 unidades para locação, com VGV (valor geral de vendas) de USD 19.000.000. . O empreendimento está localizado na cidade de Palm Bay, em Orlando, Flórida, Estados Unidos da América. O projeto está sendo desenvolvido pela D32, uma desenvolvedora que possui mais de USD 1 bilhão em *VGV* em desenvolvimento e que possuía mais de 800 (oitocentas) unidades habitacionais a serem entregues no primeiro semestre de 2022. O investimento tem um prazo inicial de 12 meses com possibilidade de renovação por mais 12 meses. O investimento tem como objetivo a obtenção de renda para a Companhia, com baixo risco, já que o colateral da operação supera em 3x o valor total da nota de crédito. A Companhia espera que este investimento renda uma taxa nominal na faixa de 11% a 11,5% ao ano, com o objetivo de obter um retorno estável, sem direito a ganho de capital adicional. O investimento rende juros mensais e o financiamento é garantido por um segundo *mortgage* sobre o desenvolvimento, com o aval dos sócios da desenvolvedora D32.

- Compromisso de Investimento no valor de USD 200.000,00 (duzentos mil Dólares Norte-americanos) no *Peninsula Alternative Real Estate Feeder II LLP* (que, por sua vez, investirá no *Peninsula Alternative Real Estate Holdings II LLC)*, que é um veículo de investimento estruturado pelo *Peninsula Investments*, como *general partner*. Desse total, a Companhia já investiu o valor de USD 50.782,00 (cinquenta mil, setecentos e oitenta e dois Dólares Norte-americanos) do total dos USD 200.000,00 (duzentos mil Dólares Norte-americanos), no mês de outubro de 2022. O veículo de investimento foi estruturado com o objetivo de comprar e desenvolver propriedades nos setores de moradia estudantil, terceira idade (*senior living)* e residencial. A Companhia foi informada de que existem 55 (cinquenta e cinco) potenciais projetos de desenvolvimento em análise para o veículo de investimento, incluindo 6 (seis) projetos de desenvolvimento nos quais os investimentos já foram iniciados. A Companhia também foi informada de que é esperado que o veículo de investimento realize um investimento total de USD 83 milhões em participação societária em desenvolvimento imobiliário. O veículo de investimento visa um retorno anual (em USD) de todo o seu portfólio imobiliário de 21% (vinte e um porcento). O valor remanescente do compromisso de investimento deverá ser realizado pela Companhia no decorrer dos anos de 2022 e 2023, ao passo que o *general partner* realizar as chamadas de capital.

  Os sócios da Urca possuem vasta experiência em aquisição e gestão de ativos imobiliários, sendo a empresa do grupo Urca Gestão de Recursos a gestora do fundo imobiliário listado na B3 sob o código URPR11, Urca Prime Renda, fundo imobiliário reconhecido em diversos rankings especializados como um dos três melhores fundos imobiliários do Brasil, tais como Infomoney (https://www.infomoney.com.br/onde-investir/fiis-que-pagam-acima-de-1-ao-mes-quatro-fundos-com-folego-para-manter-percentual-ao-longo-de-2022/), Seu Dinheiro (https://www.seudinheiro.com/2022/bolsa-dolar/fundos-de-papel-dominam-o-ranking-dos-melhores-

6.3 - Breve Histórico

fundos-imobiliarios-de-2021/), Exame (https://exame.com/invest/onde-investir/fundos-imobiliarios-mais-rentaveis-2021/) e Toro Investimentos (https://blog.toroinvestimentos.com.br/bolsa/fundos-imobiliarios-fiis-mais-rentaveis).

Nos Estados Unidos, a Urca e seus profissionais possuem atuação desde 2016, fazendo gestão e aquisição de ativos imobiliários e prestando consultoria para clientes do Grupo. Nesse período, originou, estruturou e coordenou transações imobiliárias em valores superiores a USD 50 milhões em investimentos realizados por clientes nos segmentos comerciais *multitenant*, *single tenant*, prédios corporativos, *strip malls* e outros.

6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial

6.5. Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial.

Até a data deste Formulário de Referência, não foi protocolado nenhum pedido de falência ou de recuperação judicial ou extrajudicial.

6.6 - Outras Informações Relevantes

6.6. Outras Informações Relevantes.

Na data deste Formulário de Referência, não há outras informações consideradas relevantes para a seção 6 deste Formulário de Referência, além das incluídas nos itens anteriores.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

7. Atividades da Companhia.
7.1. Descrição das Principais Atividades – Companhia e Controladas.

Visão Geral

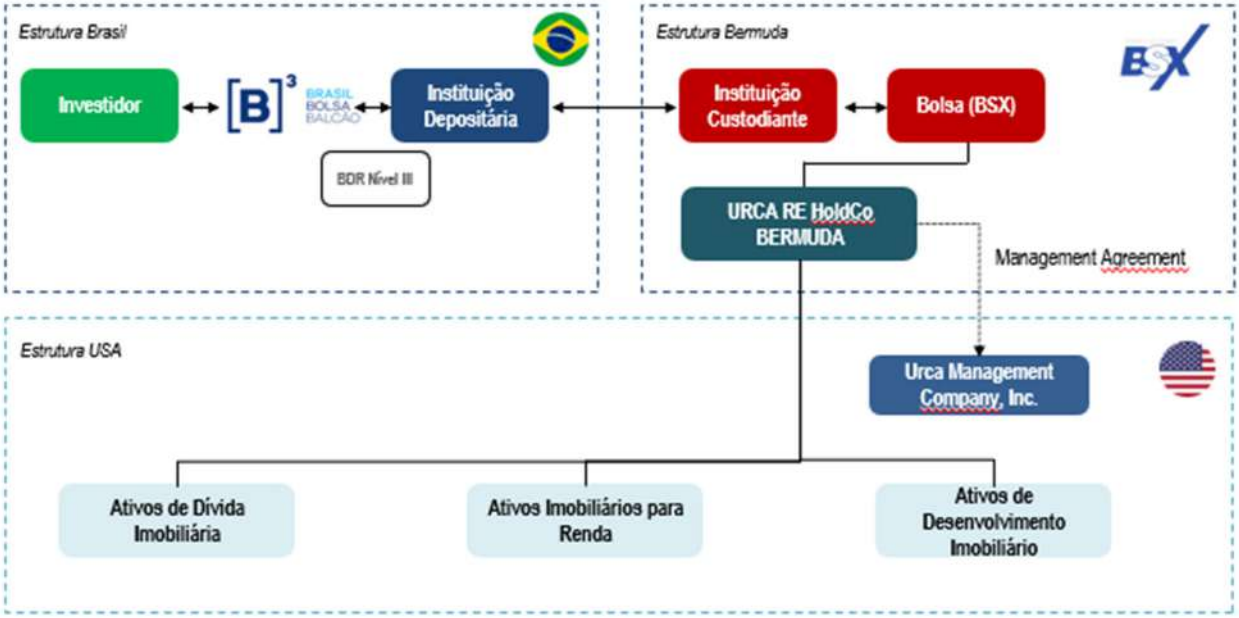
A Companhia é uma *holding* de ativos imobiliários, com investimentos predominantemente nos Estados Unidos. Os ativos alvo da Companhia compreendem propriedades comerciais dos mais diversos segmentos que buscam apreciação de valor com níveis satisfatórios de geração de renda através de aluguéis, desenvolvimento de imóveis residenciais para venda através de financiamento ou sociedade direta nos empreendimentos, financiamento com garantia imobiliária.

Os investimentos nos ativos imobiliários alvo podem ser feitos: (i) por meio de diversas estruturas societárias, tais como aquisição direta de participação, fundos de investimento ou títulos de conversão em tais participações; (ii) através de dívida, que possui tratamento tributário diferenciado com base no *Portfolio Interest Exemption,* conforme descrito abaixo, regulado através do *Internal Revenue Code*; (iii) ou de sociedades de propósito específico ou outras *Limited Partnerships,* de forma a atingir a melhor eficiência em relação a determinado investimento, seja pela obtenção de melhor eficiência fiscal ou por razões específicas decorrentes da natureza do investimento imobiliário pretendido.

Nos termos do *Internal Revenue Code*, os contribuintes estrangeiros/não Norte-Americanos (como a Companhia) estão geralmente sujeitos a um imposto retido na fonte de 30% (a menos que reduzido ou eliminado por um Acordo ou Tratado Fiscal) sobre certos tipos de renda passiva de origem dos EUA, incluindo receita de juros de hipotecas e outros investimentos de dívida. O *Portfolio Interest Exemption* é uma isenção desta regra de retenção na fonte. O *Portfolio Interest Exemption* aplica-se a pagamentos de juros qualificados que são feitos a entidades não bancárias em que o credor estrangeiro detenha menos de 10% do devedor dos EUA, sujeito a certas outras condições.

Estrutura Societária

A URUS pretende realizar a emissão de ações e a distribuição de *Brazilian Depositary Receipts* (BDRs) com a seguinte estrutura:



Modelo de Negócios

A Companhia contratou a *Urca Management*, que será responsável por todo o processo de investimento, incluindo estudos mercadológicos, identificação de oportunidades, análise, estruturação e execução dos investimentos, conforme a seguir.

Informações sobre a Urca Management

A *Urca Management* é uma sociedade constituída sob as leis do Estado de Delaware, nos Estados Unidos da América, cujo objeto social é predominantemente a prestação de serviços. A *Urca Management* é uma empresa de propriedade e controlado por Leonardo Abrahão da Costa Nascimento, Alexander Gardon de Ruszkay e Caio Braz Santos (que são diretores, membros do Conselho de Administração da Companhia, e que possuem indiretamente o controle da Companhia), e a diretoria executiva da *Urca Management* é composta por Leonardo Abrahão da Costa Nascimento, Alexander Gardon de Ruszkay e Caio Braz Santos.

A *Urca Management* e sua equipe de gestão executiva possuem vasta experiência no mercado imobiliário no Brasil e nos Estados Unidos e no Brasil. A equipe de gestão executiva da *Urca Management* estruturou e administrou mais de USD 400 milhões (quatrocentos milhões de Dólares Norte-americanos) em transações imobiliárias e administra o Urca Prime Renda (conforme definido abaixo), um fundo imobiliário no Brasil com de ativos líquidos de mais de R$ 1 bilhão. A equipe de gestão executiva da *Urca Management* possui mais de oito anos de experiência no mercado

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

imobiliário, incluindo seis anos de experiência em investimentos no mercado dos Estados Unidos, principal mercado onde a Companhia tem e continuará tendo a maioria de seus investimentos. A equipe de gestão executiva da *Urca Management* também tem experiência na prestação de serviços de assessoria financeira para fusões e aquisições, *joint ventures*, reestruturação de dívidas e investimentos alternativos, principalmente em relação ao setor imobiliário, e a Urca Capital Partners Ltda. (empresa do Grupo URUS) prestou assessoria financeira em mais de 18 transações anunciadas publicamente no Brasil.

A Urca Gestão de Recursos (uma empresa do Grupo URUS que é de propriedade e controlada por Leonardo Abrahão da Costa Nascimento, Alexander Gardon de Ruszkay e Caio Braz Santos) é a gestora da Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário ("Urca Prime Renda"), fundo imobiliário listado na B3 sob o símbolo "URPR11". A Urca Prime Renda é um fundo imobiliário com foco em investimentos em certificados de recebíveis imobiliários lastreados em empreendimentos imobiliários residenciais no Brasil e investimentos em recebíveis imobiliários residenciais no Brasil. Em 30 de setembro de 2022, a Urca Prime Renda possuía um patrimônio líquido de R$ 1.005.388.188,00. Em 30 de setembro de 2022, o *dividend yield* acumulado desde o início da Urca Prime Renda foi de 48,9% e o *dividend yield* dos últimos doze meses foi de 20,5%. A Urca Prime Renda foi reconhecida em diversos rankings especializados no Brasil, como Infomoney, Seu Dinheiro, Exame e Toro Investimentos, como um dos três fundos imobiliários com melhor desempenho do Brasil nos últimos dois anos.

Nos Estados Unidos, a *Urca Management* e sua diretoria executiva atuam desde 2016, administrando e adquirindo ativos imobiliários e prestando consultoria aos clientes das empresas do Grupo URUS. Nesse período, a administração da Urca originou, estruturou e coordenou transações imobiliárias de mais de US$ 50 milhões em investimentos realizados por clientes nas áreas *multi-tenant*, *single tenant*, edifícios corporativos, strip malls e outros segmentos comerciais.

Processo de Investimento da Urca Management

Estudos: A *Urca Management* concentrará seus esforços iniciais em estudar e entender as tendências mercadológicas para identificar oportunidades de investimento imobiliário em linha com a estratégia e o plano de negócio da Companhia.

Prospecção: Identificadas potenciais regiões de interesse, tem início a fase de prospecção de ativos imobiliários, quando a *Urca Management* passa à etapa de busca ativa de originação de ativos imobiliários para compor o portfólio da Companhia, por meio de relacionamento com *realtors* (corretores), bancos e outros agentes atuantes no mercado imobiliário norte-americano.

Triagem: Com potenciais ativos identificados, passa-se à triagem inicial dos projetos mediante a análise da estrutura do ativo e do investimento (análise da potencial estrutura jurídica adequada ao investimento, análise da tributação incidente e da melhor estrutura tributária para a aquisição, definição da estrutura de financiamento para a aquisição do investimento), da relação risco *versus* retorno, da análise dos devedores (de financiamento ou de contratos de aluguel), da possibilidade de alavancagem (otimização do retorno do investimento – ROI (Return on *Investment*)). Os potenciais ativos que apresentam condições preliminares adequadas aos critérios estabelecidos pela *Urca Management* passarão para a fase de análise mais profunda.

Análise: Na fase seguinte é realizada a auditoria dos ativos para avaliação de risco, tendo como escopo geral:

(i) Risco de Crédito (risco financeiro) – análise profunda do risco da operação (qualitativo e quantitativo) do devedor, do(s) locatário(s) e os contratos de locação, conforme o caso, e do risco de exequibilidade das garantias porventura outorgadas.

(ii) Risco do Imóvel ou Ativo Imobiliário – visitas e inspeção *in loco* do potencial ativo imobiliário; teste de liquidez do ativo em cenários de estresse.

(iii) Risco Jurídico – diligência específica, restrita e limitada no ativo imobiliário, na sociedade vendedora e nos locatários; atuação ativa no aprofundamento da estrutura jurídica e financeira da operação de investimento.

Aprovação: As análises são acompanhadas pelas pessoas responsáveis pelo respectivo investimento, as quais são integrantes do comitê de investimentos da *Urca Management*, sendo que os responsáveis da *Urca Management* pelos serviços prestados à Companhia são os Srs. Leonardo Nascimento, Caio Braz e Alexander Ruszkay, que são também conselheiros da Companhia. A *Urca Management* possui conhecimento técnico para avaliar, principal e especialmente, os riscos dos investimentos em qualquer dos segmentos componentes da estratégia da Companhia. A avaliação dos ativos imobiliários é específica de cada investimento, levando em consideração o tipo de ativo, objetivo do investimento, estrutura, região, retorno esperado, risco do investimento, mercado e o ajuste da rentabilidade esperada ao risco correspondente. Todos os investimentos, mesmo que aprovados e recomendados pela *Urca Management*, podem ser negados pelo Conselho de Administração da Companhia, não sendo obrigatória a adesão a toda e qualquer recomendação feita pela *Urca Management*. Caso aprovado pelo Conselho de Administração, a Companhia fará uma oferta vinculante (*Binding Offer*) à contraparte e, caso seja aceita, avançará para a negociação dos documentos definitivos.

Poderão ser celebrados contratos de financiamento junto a bancos e fundos parceiros para a obtenção de financiamento para a realização do investimento no ativo imobiliário pretendido, nas hipóteses em que o plano de negócios relacionado especificamente ao ativo imobiliário em questão envolver capital de terceiros.

Formalização: A fase final do processo em que a Companhia adquire um novo ativo é a elaboração, revisão e assinatura dos instrumentos contratuais, a formalização das garantias de acordo com os requisitos legais locais e com a negociação realizada, bem como a formalização dos financiamentos (se aplicável) e da contratação dos eventuais prestadores de serviços relacionados à aquisição e administração do ativo imobiliário investido.

Desembolso: Feitas as formalizações e realizado o negócio, é realizado o desembolso (investimento financeiro) para aquisição do ativo imobiliário.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Algumas ou várias etapas do processo até o desembolso podem ocorrer simultaneamente ou em ordem diversa, mas sem prejudicar os objetivos e interesses da Companhia.

Gestão: Concluídas as etapas anteriores, o ativo passa a integrar o portfólio da Companhia, que é gerido pela *Urca Management*. Na gestão dos ativos imobiliários, a *Urca Management* realiza o seu monitoramento, incluindo a gestão da adimplência/inadimplência dos devedores, a gestão de projetos de expansão, entre outros. Adicionalmente, a *Urca Management* faz revisão da estratégia de investimentos da Companhia periodicamente com a finalidade de determinar se o ativo deve ser mantido ou vendido, bem como determinar qual a destinação da renda por ele gerada.

Localização Geográfica:

As atividades da Companhia são realizadas preponderantemente nos Estados Unidos, onde estão localizados os ativos alvo da Companhia. Os integrantes da *Urca Management*, responsável por todo o processo de investimento descrito no item anterior, possuem domicílio no Brasil. A *Urca Management* é uma sociedade cujo objeto é preponderantemente a prestação de serviços e, portanto, não detém ativos em valor relevante.

Mercado de Atuação e Tendências:

A Companhia atua em todas as áreas que envolvem o mercado imobiliário, incluindo, mas sem se limitar, a *mortgages*, imóveis comerciais, imóveis residenciais, hotéis, financiamentos a aquisição de imóveis comerciais e/ou residenciais, *built to suit*, financiamento a aquisição de terrenos, financiamento para desenvolvimento de novas unidades imobiliárias comerciais e/ou residenciais, participação societária em novos desenvolvimentos imobiliários, entre outros.

Os ativos imobiliários globais listados tiveram um bom desempenho em 2021, oferecendo um retorno de 27,2% em relação a seu valor em Dólares Norte-americanos durante o ano de 2021, conforme mensurado pelo FTSE EPRA Nareit Developed Index. Esse índice é ponderado pela capitalização de mercado projetada para refletir o desempenho das ações de empresas envolvidas nos mercados imobiliários norte-americano, europeu e asiático. O desempenho do índice é cotado em Dólares Norte-americanos e pressupõe o reinvestimento dos dividendos. O índice não é gerenciado e não inclui quaisquer despesas, taxas ou encargos de vendas.

O retorno de 27,2% no ano de 2022 foi influenciado em grande parte pelos ativos da América do Norte, principalmente em alguns segmentos dos EUA, como self-storage, que apresentou ganhos de 79,4%, segmento industrial e logística, com ganhos de 62,6%, residencial com ganhos de 57,9% e varejo com ganhos de 52,1%. Dessa forma, todos os segmentos imobiliários dos EUA superaram o FTSE EPRA Nareit Developed Index. (Fonte: Statista, NAREIT).

Esse crescimento foi suportado por vários fatores macroeconômicos e fundamentalistas, incluindo estímulos monetários e fiscais, avanço das vacinações e redução dos índices de contágio e mortalidade da pandemia de Covid-19 e reabertura das economias em todo o mundo.

A pandemia de Covid-19 acelerou a disrupção em praticamente todos os setores das economias globais – e o setor imobiliário não foi diferente. O que tradicionalmente tem sido um setor impulsionado principalmente pelo crescimento demográfico, renda disponível, disponibilidade de crédito e características das economias locais, agora está no epicentro de profundas mudanças na forma como as pessoas vivem, trabalham, compram e se comunicam. Agora que o trabalho híbrido e remoto ganha adeptos no mundo inteiro, o setor imobiliário passa por uma mudança permanente. Escritórios em muitas cidades continuam a sofrer com a demanda e mudanças no estilo de trabalho.

No entanto, o impacto real na demanda do escritório varia de acordo com a cidade e um foco maior em saúde, bem-estar e segurança pode servir como compensação parcial ao impacto da demanda. Da mesma forma, as viagens de negócios essenciais retornarão, mas provavelmente não aos níveis pré-pandemia, pois as corporações apreciam a eficiência de custos dos ambientes virtuais. As viagens de lazer, em muitos lugares, devem se recuperar para os níveis de 2019.

A pandemia também impactou o varejo tradicional. À medida em que o comércio eletrônico ganhou relevância durante períodos de isolamento, a demanda das vitrines foi suprida por armazéns estrategicamente posicionados, *data centers* e eficiência logística. É esperado que ocorra um novo entendimento em relação às vitrines, enquanto os varejistas repensam o papel da vitrine física na distribuição e, em alguns casos, no desenvolvimento da marca. Provavelmente, a racionalização da metragem quadrada de lojas físicas continuará a ser considerada em um contexto de crescimento do comércio eletrônico, mas o varejo físico não vai sumir. Por sua vez, a pandemia ressaltou a importância de uma localização física em um verdadeiro ambiente de distribuição estratégico.

O setor imobiliário está se reinventando para servir ao seu propósito original – facilitar o comércio, armazenar mercadorias e fornecer abrigo – mas feito para a era digital. Embora a tecnologia tenha mudado a demanda imobiliária de varejo físico ou espaço de escritório para *data centers*, torres de celular e instalações de logística, ela criará vencedores e perdedores no setor imobiliário.

Os proprietários de imóveis estão agora adotando a metodologia "prop-tech" (ou seja, estão aplicando tecnologia da informação ao mercado imobiliário) para melhorar desde suas atividades de vendas e marketing, até funções de back-office e gerenciamento de edifícios. Por exemplo, em imóveis residenciais, recursos como fechaduras inteligentes, visitas autoguiadas e aplicativos de locação online são pontos de venda para muitos inquilinos em potencial, que se sentem mais à vontade com uma ampla variedade de aplicativos tecnológicos no dia-a-dia. Dado que o setor imobiliário tem uma das mais baixas taxas de adoção de tecnologia entre as categorias globais da indústria, as empresas e investidores imobiliários têm uma pista significativa para colher os benefícios da maior integração com a tecnologia.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Outra tendência que deve impactar o setor imobiliário global é a crescente preocupação e os compromissos que vêm sido assumidos por parte de grandes empresas, governos e investidores para buscar a neutralidade das emissões de carbono até 2050, conforme planos descritos e estabelecidos pela Casa Branca, governo Chines, Agencia Internacional de Energia entre outros (https://www.whitehouse.gov/wp-content/uploads/2021/10/US-Long-Term-Strategy.pdf, https://www.iea.org/reports/net-zero-by-2050, https://www.energy-transitions.org/publications/china-2050-a-fully-developed-rich-zero-carbon-economy/).

De acordo com o Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente, as operações relacionadas à construção representam 39% das emissões globais de gases de efeito estufa. Ao mesmo tempo em que a demanda por recursos verdes está crescendo, inquilinos também estão priorizando a saúde, a segurança e o bem-estar. Acreditamos que isso levará a um novo ciclo de investimentos para o mercado imobiliário mundial. Os proprietários que já se concentraram em eficiência energética, filtragem de ar de primeira classe e redução de água e resíduos estarão melhor posicionados para lidar com esses custos crescentes daqui para frente, pois um investimento significativo já terá ocorrido. Embora o foco crescente na sustentabilidade seja uma tendência global, é importante notar que existem diferenças regionais devido a normas existentes e regulamentos novos ou esperados que exigirão eficiência energética.

Essas tendências oferecem aos gestores de investimento ampla oportunidade de capturar o crescimento e as mudanças desse mercado.

O cenário macroeconômico mundial também deve impactar significativamente o mercado imobiliário global. Segundo o U.S. Bureau of Labor Statistics, os principais preços ao consumidor nos Estados Unidos subiram 6,5% em relação ao ano anterior em março de 2022. É a maior taxa anual de núcleo de inflação desde agosto de 1982.

A perspectiva de aumento na inflação mundial pode tornar os ativos imobiliários mais atrativos. Historicamente, ativos imobiliários como REITs e *mortgages* apresentaram retornos positivos durante períodos de inflação crescente. Isso ocorre porque a inflação geralmente é concomitante a um crescimento econômico mais forte – e os investidores consideram o setor imobiliário uma das formas de proteção ao crescimento da inflação. Ou seja, quando os preços sobem, os valores dos imóveis tendem a se valorizar, enquanto os fluxos de caixa resultantes de ativos imobiliários também se beneficiam desses aumentos.

A possibilidade de os proprietários repassarem os aumentos de preços depende dos termos dos alugueis. Locações de curto prazo, como para hotéis, *self-storage* e residenciais, são redefinidas com frequência e os proprietários costumam ter a capacidade de ajustar os aluguéis em reação às pressões inflacionárias. Locações de longa duração, como para varejo, escritórios e espaços industriais, geralmente oferecem proteção contra a inflação por meio de aumentos nas taxas de aluguel fixas ou aumentos vinculados ao Consumer Price Index (CPI). Com previsão de inflação acima da meta, é esperado que os fluxos de caixa de ativos imobiliários se beneficiem desse cenário de aumento de preços.

Por fim, o mercado imobiliário dos Estados Unidos possui características de tamanho e liquidez não igualados em nenhum outro país, com diversos pólos e centros econômicos voltados para variadas atividades, tais como agronegócio, tecnologia, turismo, financeira, industrial, construção civil, com destaque em todos esses setores. Acredita-se que o mercado imobiliário proporcionará liquidez e oportunidades de investimento em diferentes regiões dos Estados Unidos. Segundo a companhia Coldwell Banker Richard Ellis (CRBE) e Statista, o mercado imobiliário norte americano apresentou os seguintes números

- Mais de 6,4 milhões de unidades residenciais foram vendidas em 2021;
- Valor de mercado dos fundos imobiliários (REITs) superior a 1 trilhão de dólares;
- Saldo de empréstimos imobiliários (*mortgages*) aproximado de 17 trilhões de dólares, com inadimplência acima de 90 (noventa) dias abaixo de 2% (dois por cento);
- Originação de novos *mortgages* de aproximadamente 1 trilhão de dólares por trimestre;
- Mercado de securitização de *mortgages* altamente líquido, com saldo superior a 10 trilhões de dólares.

Tipos de Ativos:

Os investimentos realizados nos ativos imobiliários alvo da Companhia, indicados abaixo, poderão ser realizados através das estruturas de dívida que possuem tratamento tributário diferenciado, denominado *Portfolio Interest Exemption*, ou através de sociedades de propósito específico ou outras *Limited Partnerships*.

A realização de investimentos utilizando diferentes estruturas poderá impactar nos retornos de cada investimento, em virtude do diferente tratamento tributário conferido a cada estrutura pela legislação dos Estados Unidos.

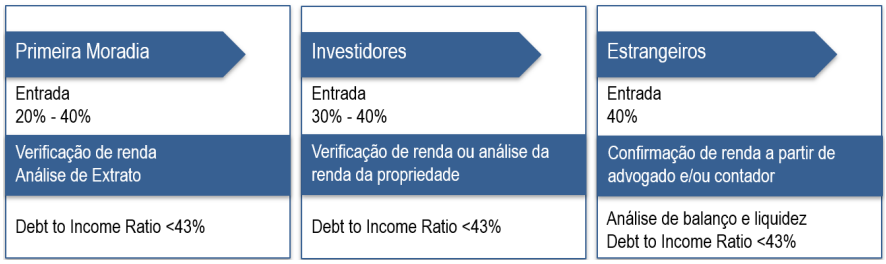
- *Recebíveis imobiliários*:

Investimentos em recebíveis imobiliários originados a partir do financiamento na modalidade *Non Qualified Mortgages* de imóveis residenciais de classe média que contem com garantia real.

A modalidade de financiamento *Non Qualified Mortgages* permite que devedores que não atendam aos padrões mais altos de avaliação de crédito consigam obter crédito imobiliário para a aquisição de imóveis residenciais ou comerciais, motivo pelo qual a concessão de *Non Qualified Mortgages* usualmente conta com a outorga de garantia real ao financiador/investidor e o processo de análise do investimento considera a origem

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

da renda do devedor para realizar a sua própria avaliação de risco de crédito. Os cenários para cada tipo de devedor são resumidos nos quadros a seguir:



A duração média pretendida para os investimentos em recebíveis imobiliários é de médio prazo. O *Loan to Value* (razão entre o valor do imóvel e o valor do financiamento) médio pretendido desses ativos é menor que 69% (sessenta e nove por cento).

- *Propriedade direta*:

A estratégia da Companhia é adquirir imóveis que sejam destinados a *(i)* edifícios comerciais; *(ii)* lajes corporativas; *(iii)* centros comerciais (*strip malls*); *(iv)* hotéis; *(v)* condomínios residenciais; e *(vi)* outros ativos imobiliários com potencial de geração de renda e posteriormente ganho de capital decorrente da valorização do ativo ao longo do tempo. Esses investimentos poderão ser alavancados, sendo que a Companhia pretende que a alavancagem seja de até aproximadamente 75% (setenta e cinco por cento).

A estratégia da Companhia será a de investir em imóveis com potencial de crescimento e geração de renda recorrente e de valorização por meio de diminuição da vacância a partir da realização de cada respectivo investimento e assunção da administração do(s) imóvel(eis).

- *Participação em veículos de investimento*:

A Companhia pode realizar os investimentos anteriormente descritos também de forma indireta, por meio de aporte de capital ou aquisição de participação em veículos de investimento que tenham como finalidade investimento imobiliário. Isso pode ocorrer por diferentes motivos, tais como, sem limitação, estratégia de mitigação de risco e eficiência tributária. A forma jurídica do veículo poderá ser variada, considerando cada caso específico.

A Companhia também poderá investir em fundos de investimento cujo objetivo seja a aquisição de *mortgages*, *Non Qualified Mortgages e* outros recebíveis de natureza imobiliária no mercado imobiliário dos Estados Unidos.

- *Desenvolvimento Imobiliário:*

A Companhia poderá realizar investimentos consistentes na aquisição de participações em empreendimentos imobiliários na fase de concepção, aprovação de projetos, desenvolvimento de produto, construção e venda de unidades habitacionais, lajes comerciais, prédios comerciais, *shopping centers*, galpões logísticos, entre outros. Esta participação poderá ser formalizada via instrumentos de dívida conversível, dívida simples ou participação acionária em sociedades de propósito específico, fundos de investimento ou companhias incorporadoras. A Companhia efetuou seu primeiro investimento nesse segmento através do investimento no valor de USD 250.000,00 na nota de crédito com lastro em ativo imobiliário multifamiliar em construção, de emissão da Yellowfi Credit I LLC, conforme detalhado no item 6.3. deste Formulário de Referência.

Contrato de Gestão

A Companhia celebrou um contrato de gestão de ativos com a *Urca Management*, o *Management Agreement*, em 04 de fevereiro de 2022. O *Management Agreement* prevê a atuação da *Urca Management* como gestora exclusiva dos ativos da Companhia pelo prazo de 30 (trinta) anos, de maneira independente, isto é, sem que a relação estabelecida represente qualquer tipo de associação ou *joint venture* entre as partes.

O objeto do *Management Agreement* é a prestação de serviços relacionados à gestão, operação, direção e supervisão das operações e administração da Companhia e seus ativos, incluindo quaisquer ativos de propriedade de eventuais subsidiárias da Companhia, executando funções como: *(a)* fornecer regularmente à Companhia pesquisas de investimento, consultoria e supervisão, fornecendo também continuamente um programa de investimento em ativos imobiliários para a Companhia consistente com os objetivos e políticas de investimento da Companhia; *(b)* com base no julgamento de negócios da *Urca Management*, realizar, de tempos em tempos, investimentos por conta e em nome da Companhia, determinando quais investimentos devem ser realizados, quais ativos devem ser mantidos ou vendidos pela Companhia, e qual parte dos investimentos deve ser mantida como caixa e equivalentes de caixa, bem como executar todas as ações, procedimentos e acordos que possam ser necessários para a realização dos investimentos; *(c)* monitorar e avaliar o desempenho dos ativos e investimentos realizados pela Companhia, supervisionar o desempenho dos administradores de propriedades relativamente aos ativos da Companhia e coordenar e gerenciar as relações entre a Companhia e qualquer um de seus sócios em um investimento da Companhia; *(d)* negociar em nome da Companhia com bancos ou terceiros financiadores empréstimos a serem feitos à Companhia para a realização de investimentos, bem como negociar em nome da Companhia os termos e condições de contratação de empréstimos; *(e)* executar todas as ações consideradas necessárias ou recomendadas ao critério da *Urca Management* para desempenhar as funções acima; *(f)* negociar e contratar em nome e por conta e ordem da Companhia os terceiros prestadores de serviços que a *Urca Management* considerar necessários para o desempenho adequado de suas obrigações, incluindo, mas não se limitando a, consultores, contadores, advogados, credores, consultores técnicos, corretores, instituições financeiras para servirem como *underwriter* em ofertas públicas de valores mobiliários, fiduciários corporativos, agentes de custódia, depositários, custodiantes, agentes de cobrança, seguradoras, agentes de seguros,

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

bancos, construtores e incorporadores, gerentes de propriedades e todos e quaisquer terceiros agindo em qualquer outra capacidade considerada necessária ou desejável para o desempenho de qualquer um dos serviços anteriores; *(g)* realizar a gestão diária da Companhia; *(h)* sujeito à supervisão geral do Conselho de Administração da Companhia, e na medida em que tais serviços não sejam obrigados a ser executados por terceiros nos termos de acordos específicos, em relação aos ativos e investimentos da Companhia: *(i)* fornecer supervisão sobre todos os aspectos das operações da Companhia não referidos acima; *(ii)* coordenar e supervisionar os serviços que estão sendo executados pelos prestadores de serviços da Companhia,; *(iii)* providenciar, às custas da Companhia: *(A)* a preparação para a Companhia de todas as declarações fiscais exigidas; *(B)* a preparação e apresentação de relatórios aos acionistas e autoridades reguladoras; e *(C)* a preparação e apresentação da declaração de registro da Companhia e de todos os outros documentos necessários para cumprir os requisitos regulamentares e manter o registro e as qualificações da Companhia com as bolsas de valores e demais autoridades regulatórias aplicáveis; e *(iv)* manter em boa ordem todos os registros da Companhia; *(i)* manter todos os livros e registros dos ativos e investimentos da Companhia e de todas as suas atividades, bem como disponibilizar esses registros para inspeção pela Companhia e por advogados e auditores independentes da Companhia, a qualquer momento ou de tempos em tempos; e *(j)* elaboração de relatórios da administração destinados ao Conselho de Administração da Companhia sobre a execução de seus serviços para a Companhia, bem como sobre o desempenho operacional da Companhia.

A execução dos serviços do *Management Agreement* está sujeita à supervisão geral do Conselho de Administração da Companhia.

Além dos poderes de agir em nome da Companhia para executar os serviços contratados, a *Urca Management* poderá deter, transferir, hipotecar, penhorar ou de outra forma negociar e exercer todos os direitos, poderes, privilégios e outros incidentes de propriedade ou posse em relação aos investimentos da Companhia e outros bens e fundos detidos ou detidos pela Companhia, incluindo, sem limitação, exercer e fazer valer direitos com relação a quaisquer reivindicações relacionadas a tais investimentos e outros bens e fundos, inclusive com relação a litígios, falência ou outra forma de reorganização.

O *Management Agreement* poderá ser rescindido por justa causa pela Companhia no caso de fraude, dolo ou negligência grave da *Urca Management*, conforme venha a ser eventualmente determinado por sentença judicial transitada em julgado. O contrato poderá ser rescindido por justa causa pela *Urca Management* caso a Companhia passe a ser regulada pelo *US Investment Company Act*.

Caso a Companhia venha a resilir o contrato sem que se verifique uma das hipóteses anteriormente previstas, a Companhia pagará uma multa rescisória em dinheiro equivalente a 20% (vinte por cento) do valor patrimonial ou do valor de mercado da Companhia, o que for maior na data da resilição. A multa terá, em qualquer hipótese, um valor mínimo de US$ 20.000.000,00 (vinte milhões de dólares dos Estados Unidos) e será devida no prazo de 5 (cinco) dias a contar da rescisão.

Fazemos referência ao item 12.12 deste Formulário de Referência para maiores informações quanto à remuneração devida pela Companhia à *Urca Management* em razão do *Management Agreement*.

Condições de Competição do Mercado

De maneira geral, o mercado imobiliário dos Estados Unidos movimenta trilhões de dólares anualmente, sendo bastante competitivo e fragmentado. Há pulverização de atuantes no escopo dos investimentos pretendidos pela Companhia, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes. (fonte: Statista, MorningStar).

Dada a grande liquidez e possibilidades de investimento, a competição se dá em maior intensidade em ativos que sejam alvo de grandes fundos de investimento, os quais possuem metas de rentabilidade abaixo da rentabilidade média do mercado de REITs (estimada pelo índice NAREIT *Total Equity* em 12,95% (doze inteiros e noventa e cinco centésimo por cento) ao ano entre 1972 e 2020), como, por exemplo, grandes fundos de pensão, fundos de contas de reserva de baixo risco e outros). Em relação à Companhia, os principais concorrentes neste mercado são: (i) gestoras de recursos como *Blackrock, Inc.* e *Blackstone Inc.;* (ii) fundos imobiliários como o *Realty Properties;* e (iii) fundos de pensão, tal como o *CPP Investments*.

Carga tributária dos investimentos realizados pela Companhia

Segundo as regras da *Internal Revenue Service* ("IRS"), indivíduos ou empresas que obtenham receita proveniente de investimentos realizados nos Estados Unidos são isentos de imposto, e, por consequência, de retenção de imposto nos seguintes casos:

Alguns tipos de receitas de juros originada em fontes nos Estados Unidos e recebidas por estrangeiros se qualificam para isenções estatutárias de imposto e retenção, incluindo[1]:

(i) Obrigações a pagar em 183 (cento e oitenta e três) dias ou menos da data da emissão original;
(ii) Juros de depósitos bancários; e
(iii) Juros de Portfolio (*"Portfolio Interest")*

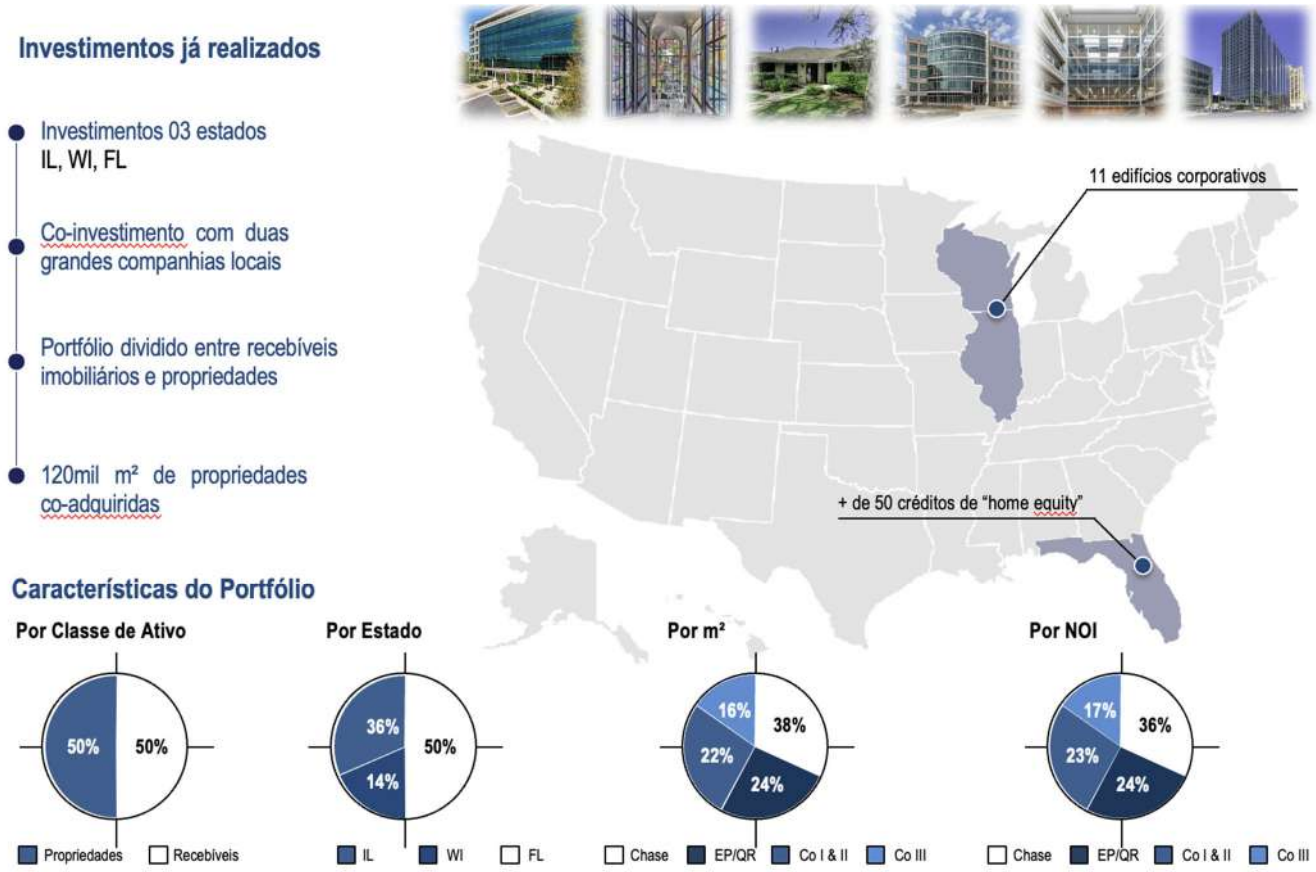
[1] Disponível em: https://www.irs.gov/pub/int_practice_units/rpw_t_08_01_01_01-01r.pdf

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Dentre os requisitos para o enquadramento na isenção estabelecida no item (iii) acima, estabelece-se no §871(h)(3) do *Internal Revenue Code* que caso a companhia (ou beneficiário estrangeiro) possua mais de 10% de participação na sociedade devedora ou seja a controladora da sociedade devedora, a companhia (ou beneficiário estrangeiro) não terá direito a isenção tributária. [2]

Eventualmente a URUS poderá ter participação societária como parte da estrutura de investimento. Nesses casos a URUS manterá seu capital acionário abaixo dos 10% (dez por cento) requeridos pela instrução da autoridade tributária americana. Caso a Companhia possua participação acionária superior a 10% (dez por cento), a porção da receita recebida como dividendos será tributada em 30% (trinta por cento), com retenção dos tributos na fonte. A participação da receita proveniente de dividendos da URUS tenderá, sem qualquer garantia, a ficar abaixo dos 25% (vinte e cinco por cento) da receita total. Dessa forma, é esperado pela URUS que sua composição de receita no pior cenário tributário seria de 75% (setenta e cinco por cento) proveniente de juros e 25% (vinte e cinco por cento) proveniente de dividendos. Sendo assim, a carga tributária corporativa da Companhia esperada ficará entre 0% (zero por cento) e 7,5% (sete inteiros e cinco centésimos por cento) da receita.

Investimentos já realizados e *pipeline* de investimentos



Os investimentos da Companhia foram realizados em: *(i) Americana Portfolio IX LP*, que engloba 11 prédios comerciais nos estados de Illinois e Wisconsin, Estados Unidos; *(ii) BBMOF*, que investe em empréstimos no estado da Flórida nos Estados Unidos; *(iii) Yellowfi Credit I LLC*; e *(iv) Peninsula Alternative Real Estate Feeder II LP*.

Americana Portfolio IX LP

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia detém participação de 1,02% no *Americana Portfolio IX LP*. O gráfico abaixo traz um resumo do portfólio do *Americana Portfolio IX LP.*

[2] Disponível em: https://www.irs.gov/pub/int_practice_units/rpw_t_08_01_01_01-01r.pdf

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Resumo do Portfólio de Propriedades (Americana IX)

Portfolio
Americana Portfolio IX

Preço de Aquisição
$119.8M

Localização
Subúrbio Chicago, IL & Milwaukee, WI

Preço por m²
$975/m²

Área
122.780 m²
11 Edifícios

Cap Rate no preço de compra
9.9%

Ocupação
72.2%

Desconto p/ Custo Reposição
75%

Investimento Fechado
Dezembro 2021

Distribuição Anual Planejada[1]
6.0%

Vendedores
Transwestern & Soundview / UBS / Farbman Group / Hudson Advisors

Financiamento
3 Anos Bullet

[1] Planejado distribuição de 6,0% aa iniciando no 1T22 com o objetivo de aumentar com o tempo

Visão Geral das Propriedades

- **O American Portfolio IX é composto por 11 edifícios, cada um com atributos altamente desejáveis, que podem estar sujeitos aos ventos contrários que surgem de tempos em tempos no setor imobiliário. No entanto, empacotado em conjunto, o portfólio é forte e oferece uma base de inquilinos diversificada, fluxos de caixa fortes e a oportunidade de apreciação de capital.**
- Localizada no rio Milwaukee, na interseção de Wisconsin e Water Street, a Chase Tower possui 30 metros de frente para o rio e fica no cruzamento do Milwaukee Central Business District ("CBD") e do novo Third Ward Neighborhood. A estratégia é modernizar o saguão, as comodidades dos inquilinos e as áreas comuns para reposicionar esse ativo e acomodar melhor os inquilinos que buscam um ambiente de escritório moderno no coração de Milwaukee, onde há falta de estoque de escritório Classe A e B disponível.
- Quail Ridge e Executive Place I-III, composto por sete (7) edifícios de escritórios de um andar no interior de Chicago, Illinois, está sendo vendido pelo UBS em uma estratégia de alienar US$7 bilhões em ativos imobiliários nos EUA . A excelente acessibilidade do Quail Ridge e Executive Place I-III, localização privilegiada de preenchimento, alto fluxo de caixa no local e desconto significativo no custo de reposição proporcionam uma oportunidade de valor agregado incrivelmente atraente **com rendimento de caixa imediato**.
- Os corredores I - II, localizados em no interior de Chicago, Illinois. Conectado por meio de uma passarela no térreo, o complexo de dois edifícios é totalmente amenizado, apresenta um numero de vagas de estacionamento acima da média mercado, grandes lajes de 2.800 m² se tornou um edificio para grandes inquilinos corporativos no subúrbio de Chicago. **100% ocupado** com contratos de locação de longo prazo, os Corredores I e II geram retornos de caixa altos e consistentes.
- Corridors III, o componente final do portfólio de escritórios localizado na mesma região. Ele é um edificio com potencial de grande criação de valor, com um prazo médio e ponderado de 4,8 anos de aluguel oferece aos investidores a oportunidade de um upside significativo através da locação de espaços vagos.
- **Americana Portfolio IX, oferece um perfil de retorno desejável com forte economia, distribuição imediata de renda, perfil diversificado de inquilinos e amplas oportunidades de valorização de capital – tudo isso minimizando os riscos inerentes a portfólios menores ou ativos autônomos.**

Conforme descrito acima, a *Americana Portfolio IX* é uma sociedade constituída com o objetivo específico de adquirir onze prédios comerciais, nos seguintes complexos comerciais: (i) Chase Tower, localizado em Milwaukee, Wisconsin, Estados Unidos, (ii) Executive Place / Quail Ridge , localizada em Wesmtont, Illinois, Estados Unidos, (iii) Corridors I e II, localizadas em Downers Grove, Illinois, Estados Unidos, e (iv) Corridors

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

III, localizado em Downers Grove, Illinois, Estados Unidos. Os gráficos a seguir apresentam as principais características de cada complexo da *Americana Portfolio IX* e descrevem destaques sobre as cidades em que estão localizados.

Quadro Resumo das Propriedades

Nome da Propriedade	Chase Tower	Executive Place / Quail Ridge	Corridors I & II	Corridors III	Americana Portfolio IX
Localização	Milwaukee, WI	Westmont, IL	Downers Grove, IL	Downers Grove, IL	Illinois & Wisconsin
Vendedor	Farbman Group	UBS	Transwestern Investment Group / Soundview	Hudson Advisors	Transwestern & Soundview / UBS / Farbman / Hudson Advisors
Ano construído/ Renovado	1961 / 2007	1984 - 1990	1998	2001	1961 – 2001 / 2007
Classe do Edifício	Um Classe B	Sete Classe B	Dois Classe A	Um Classe A	Onze (11) Class A & B Bldgs.
Área (m²)	44.980	29.200	28.000	20.600	122.780
Ocupação	64.0%	75.8%	100%	*78.4% / 48.1%	72,3%
Médio Ponderado Prazo dos Contratos	4,4 anos	3,9 anos	7,6 anos	4,8 anos	5,3 Anos
NOI (Net Operating Office)	$2,694,358	$2,667,521	$4,533,440	$1,939,595	$11,834,914
Preço de Compra	$34,250,000	$23,500,000	$43,000,000	$19,000,000	$119,750,000
Replacement Cost²	$769	$814	$1.550	$930	$985
Cap Rate	7.9%	11.4%	10.5%	10.2% / 7.7%	9.9%
Compra US$/m	$350	$300	$400	$400	$358

Destaques de Milwaukee - WI

A Cidade

Milwaukee é a maior cidade do estado de Wisconsin, a 31ª cidade mais populosa dos Estados Unidos e a 39ª área metropolitana mais populosa dos Estados Unidos. A cidade de Milwaukee possui uma população de 590.157 e a grande Milwaukee uma população de 1,6 milhão (U.S. Census Bureau, 2020). Milwaukee fica diretamente ao longo do Lago Michigan, no sudeste de Wisconsin, a apenas 90 minutos ao norte de Chicago, IL, e é o centro econômico, cultural e regional da área metropolitana de Milwaukee-Racine-Waukesha e atrai passageiros de Madison, Chicago e Fox Cities . A cidade abriga vários bairros históricos e parques mundialmente famosos. Além disso, o centro de Milwaukee é conhecido por sua combinação de charme do velho mundo e arquitetura moderna, acompanhada por uma bela localização à beira do lago. Mais conhecida por abrigar os Milwaukee Brewers, Milwaukee Bucks e anfitrião do Summerfest, um dos maiores festivais de música do mundo, Milwaukee é a maior e mais vibrante cidade de Wisconsin. Localizada diretamente ao longo do Lago Michigan, Milwaukee é grande o suficiente para sustentar uma economia diversificada, um ambiente de negócios próspero, uma infinidade de opções de ensino superior e uma variedade de opções de esportes e entretenimento ao longo do ano para os 1,6 milhão de pessoas que vivem na MSA de Milwaukee.

Economia

A cidade possui um ambiente de negócios próspero com várias sedes da Fortune 500. Empresas como Northwestern Mutual, Harley Davidson, Briggs & Stratton, Manpower, SC Johnson & Son, Kohl's, Rockwell Automation, Fiserv e Marcus Corporation têm orgulho de chamar Milwaukee de sua casa. Milwaukee também abriga inúmeras opções de ensino secundário, como a Marquette University (privada), a Universidade de Wisconsin – Milwaukee (pública), a Milwaukee School of Engineering (privada), o Milwaukee Institute of Art and Design (privada), o Medical College of Wisconsin (privado) e várias outras faculdades particulares e técnicas.

Northwestern Mutual · KOHL'S · Harley-Davidson Motor Cycles · WEC Energy Group · Kroger · GE Healthcare

Top 100 Best Places for Business & Careers – *Forbes.com*

Top 50 Best Places to Live - *U.S. News*

10 Coolest Cities in the Midwest - *MSN.com*

One of the Best Cities for Young Adults - *Business Insider*

10 Most Exciting Cities in America - *Movato*

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Visão Geral

Chase Tower
Milwaukee, WI

- A propriedade é um edifício de classe B+ de 23 andares que fica em um local altamente bem localizado ao longo do rio Milwaukee, está conectado ao Milwaukee Skywalk e é um dos edifícios mais conhecidos da cidade.
- A base do Grupo RMC de US$769/m² representa um desconto de mais de 79% nos custos de reposição atuais no centro de Milwaukee e um desconto de 51% quando comparado com transações recentes no mesmo mercado.
- A Chase Tower inclui um edificio garagem anexo ao prédio de seis andares, incluindo 738 vagas de estacionamento. Uma estimativa de avaliação conservadora de US$ 19.000 por vaga de estacionamento equivale a um valor total de US$14 milhões ou US$304/m² para o edificio garagem.
- O antigo proprietário, Farbman Group, tomou a decisão de vender a propriedade pois apenas conseguiu assinar um contrato de aluguel com o JP Morgan Chase (inquilino âncora) para 5 anos ao inves de um contrato de de longo prazo devido às condições de mercado.
- A Colliers foi mandatada para arrendar a propriedade e a CBRE foi escolhida como empresa gestora.

Chase Tower	
Numero de edifícios	1 Classe A
Area (m²)	44.980
Cap rate	7,9%
Ocupação	64,0%
Antigo Proprietário	Farbman Group
Data de Aquisição	Nov/21

Top 5 Inquilinos (Area Locada m²)	
JPMorgan Chase	10.905
Infinity Healthcare	5.820
Empower Retirement	4.790
O'Neil, Cannon, Hollman, Dejong & Laing	1,990
WUWM Milwaukee Public Radio	1.960

Destaques de Grande Chicago - IL

3ª Maior Cidade No EUA

9,5 MILHÕES Pessoas

22ª MAIOR Metrópole do Mundo

37 FORTUNE 500 MATRIZES EM CHICAGO OU REDONDEZAS

400+ MATRIZES DE GRANDES CORPORAÇÕES

67 FORTUNE 1000 MATRIZES EM CHICAGO OU REDONDEZAS

#1 MAIOR METRO EUA ECONOMIA DIVERSIFICADA *-Moody's Investor Services*

4,3M EMPREGOS DISTRIBUIDOS EM 100.000 EMPRESAS

22ª MAIOR ECONOMIA GLOBAL

228 DAS "EMPRESAS QUE MAIS CRESCEM" DOS EUA ESTÃO LOCALIZADA NA GRANDE CHICAGO *-INC. Magazine*

3º MAIOR TRANSBORDO DE COINTAINER NO MUNDO ATRÁS DE HONG KONG & SINGAPORE

57M PESSOAS VISITAM CHICAGO ANUALMENTE

47% DA POPULAÇÃO DE CHICAGO É MENOR QUE 35 ANOS

500.000 PESSOAS EMPREGADAS NO CBD

42% DE TODA A POUPALÇÃO AMERICANA MORA EM UM RAIO DE 1000KM DE CHICAGO

2º PERDE APENAS PARA NOVA YORK NO QUESITO: CASAS COM RENDA PER CAPITA ACIMA DE $100MIL POR ANO CUJO O CHEFE DE FAMILIA TENHA ATÉ 45 ANOS

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Visão Geral

Corridors I & II

Downers Grove, IL

CBRE

- Os corredores I e II, dois prédios gêmeos de 5 andares, são um multi-centro que possuem inquilinos âncora como United Healthcare, Citgo, Oak Street Health e Huntington National Bank.
- Os dois edifícios juntos integram um design de "parque inteligente" e são conectados por um corredor de amenidades que inclui a academia de ginástica, sala de conferências, lounge para inquilinos e café e delicatessen de serviço completo. Combinado com a taxa de estacionamento de 5 vagas para cada 100m², bem acima da média do mercado, além disso possui lajes de 2.800m² com janelas do chão ao teto
- O Imóvel encontra-se atualmente 100% ocupado com prazo médio ponderado de arrendamento remanescente de 7,6 anos.
- Houve mais de 9.750m² de arrendamentos novos e renovados desde março de 2020.
- Os vendedores, Transwestern Investment Group e Soundview, venderam os ativos para reposicionar capital em outras classes de ativo.
- A CBRE arrenda e administra a propriedade.

Corridors I & II	
Numero de edifícios	2 Classe A
Area (m²)	28.000
Cap rate	10,5%
Ocupação	100.0%
Antigo Proprietário	Transwestern / Soundview
Data de Aquisição	Jan/22

Top 5 Inquilinos (Area Locada m²)	
United Healthcare	4.795
CITGO	3.935
Oak Street	3.820
PLZ Aeroscience Corp.	2.875
Allant Group, LLC	2.420

Visão Geral

Corridors III

Downers Grove, IL

CBRE

- Corridors III foi renovado nos últimos anos, foi investido mais de US$1,7M em melhorias recentes no prédio, incluindo um lobby atualizado, centro de conferências moderno, academia com novos vestiários, um café e serviço de alimentação e área de jantar/pátio ao ar livre.
- O maior locatário do edificio, o PNC Bank, aluga atualemente 11.600m² e tem uma classificação de crédito de grau de investimento (S&P: A; Moody's: A2). O PNC Bank renovou seu compromisso ao assinar recentemente uma extensão até nov/2027, mas devolverá 6400m² em jun/22, reduzindo a ocupação de 79,1% para 48,1%.
- A combinação dos Corredores III com os Corredores I e II dá ao nosso grupo controle total sobre todo o parque de escritórios.

Corridors I & II	
Numero de edifícios	1 Classe A
Area (m²)	20.600
Cap rate	10,2% / 7,7%
Ocupação	79% / 49%
Antigo Proprietário	LoneStar / Hudson Advisors
Data de Aquisição	Jan/22

Top 5 Inquilinos (Area Locada m²)	
PNC Bank (pós redução)	4,790
Lakes Venture, LLC	3.949
MetLife	3.820
Cardiac Surgery Associates, S.C	2.875

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Brickell Bay Mortgage Opportunity Fund

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia detém 7,00% de participação societária no BBMOF. O BBMOF é um veículo de investimento com sede em Delaware, que investe exclusivamente em empréstimos com garantia imobiliária (*mortgages)*, no estado da Flórida, Estados Unidos. Os gráficos abaixo resumem os destaques da Flórida.

Fonte: (Florida Demographics, MacroTrends, Fortune, Federal Reserve)

A tabela abaixo descreve o portfólio de crédito da BBMOF.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Portfólio de Crédito

Nosso portfólio de crédito atual é composto por recebíveis imobiliários com hipoteca de primeiro grau em residências nos Estados Unidos para credores identificados como de Non Qualified Mortgage ("Non-QM")

O que são Non Qualified Mortgage?

- **Non Qualified Mortgage**
  Non Qualified Mortgage são créditos que não se enquadram para um financiamento imobiliário tradicional ("Qualified Mortgage ou QM"). Todavia, Non QM não é um sinônimo de má qualidade creditícia, pois existem alguns tipos de devedores que se beneficiam de um empréstimo non QM:

1. **Self employed** – São autônomos que contam com fluxo de caixa que podem ser esporádicos ou até mesmo mensais, mas que não qualificam para fins de um QM (exemplo: profissionais autônomos de aplicativos)
2. **Investidores imobiliários** – São devedores que geram renda através da compra e venda de Imóveis e esporadicamente necessitam de uma linha de crédito rápida para se aproveitar de alguma oportunidade de investimento
3. **Devedores de primeira linha** – Alguns devedores buscam características de empréstimos non QM por buscarem extrapolar o LTV, vedação a empréstimos com pagamento de juros apenas, etc...
4. **Underbanked** – São devedores que perderam o histórico de crédito pós-crise e com isso ficam impossibilitados de ter acesso a linhas QM
5. **Underserved** – São devedores que contam com pouco histórico de crédito por serem estrangeiros ou por serem atendidos fora do Sistema bancário

A imagem abaixo descreve os principais imóveis de propriedade da BBMOF.

Parte do Portfólio de Crédito

Florida

Valor da Propriedade
US$151.000,00

Empréstimo
US$110.000,00

Taxa de Juros
12%

LTV
73%

Valor da Propriedade
US$144.000,00

Empréstimo
US$100.000,00

Taxa de Juros
12%

LTV
70%

Valor da Propriedade
US$214.000,00

Empréstimo
US$161.000,00

Taxa de Juros
12%

LTV
75%

Valor da Propriedade
US$186.000,00

Empréstimo
US$139.000,00

Taxa de Juros
12%

LTV
75%

Valor da Propriedade
US$349.000,00

Empréstimo
US$220.000,00

Taxa de Juros
11%

LTV
63%

Valor da Propriedade
US$510.000,00

Empréstimo
US$357.000,00

Taxa de Juros
12%

LTV
70%

Yellowfi Credit LLC

Investimento no valor de USD 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil Dólares Norte-americanos) na nota de crédito com lastro em ativo imobiliário multifamiliar em construção, de emissão da Yellowfi Credit I LLC. O investimento foi direcionado ao financiamento do desenvolvimento do Nathi Reserve, um prédio multifamiliar com 109 unidades para locação, com VGV (*valor geral de vendas*) de USD 19.000.000. O empreendimento está

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

localizado na cidade de Palm Bay, em Orlando, Flórida, Estados Unidos da América. O projeto está sendo desenvolvido pela D32, uma desenvolvedora que possui mais de USD 1 bilhão em VGV em desenvolvimento e que possuía mais de 800 (oitocentas) unidades habitacionais a serem entregues no primeiro semestre de 2022. O investimento tem um prazo inicial de 12 meses com possibilidade de renovação por mais 12 meses. O investimento tem como objetivo a obtenção de renda para a Companhia, com baixo risco, já que o colateral da operação supera em 3x o valor total da nota de crédito. A Companhia espera que este investimento renda uma taxa nominal na faixa de 11% a 11,5% ao ano, com o objetivo de obter um retorno estável, sem direito a ganho de capital adicional. O investimento rende juros mensais e o financiamento é garantido por um segundo *mortgage* sobre o desenvolvimento, com o aval dos sócios da desenvolvedora D32.

Peninsula Alternative Real Estate Feeder II LP

Compromisso de Investimento no valor de USD 200.000,00 (duzentos mil Dólares Norte-americanos) no *Peninsula Alternative Real Estate Feeder II LP* (que, por sua vez, investirá no *Peninsula Alternative Real Estate Holdings II LLC)*, que é um veículo de investimento estruturado pelo *Peninsula Investments*, como *general partner*. O veículo de investimento foi estruturado com o objetivo de comprar e desenvolver propriedades nos setores de moradia estudantil, terceira idade (*senior living)* e residencial. A Companhia foi informada de que existem 55 (cinquenta e cinco) potenciais projetos de desenvolvimento em análise para o veículo de investimento, incluindo 6 (seis) projetos de desenvolvimento nos quais o investimentos já foram iniciados. A Companhia também foi informada de que é esperado que o veículo de investimento realize um investimento total de USD 83 milhões em participação societária em desenvolvimento imobiliário. O veículo de investimento visa um retorno anual (em USD) de todo o seu portfólio imobiliário de 21% (vinte e um porcento). No mês de outubro de 2022, a Companhia investiu o valor USD 50.782,00 (cinquenta mil, setecentos e oitenta e dois Dólares Norte-americanos) do total dos USD 200.000,00 (duzentos mil Dólares Norte-americanos) do compromisso de investimento realizado, e a Companhia precisará realizar investimentos adicionais através dos anos de 2022 e 2023, ao passo que o *general partner* realizar as chamadas de capital.

Pipeline dos Próximos Investimentos

O Parkview Financial Fund 2015, LP é uma sociedade de investimento de parceria limitada com uma estrutura de REIT privado. O Parkview Financial Cayman Fund, L.P. (o "Cayman Fund") é uma parceria limitada de Cayman estruturada com a US Leveraged Blocker Corporation. O objetivo de investimento do Fundo é rendimento com variabilidade limitada de retornos. O Fundo procura atingir este objetivo através da alocação de capital sob a forma de empréstimos para construção e empréstimos ponte, especificamente para a realização de projetos Multifamilys, Uso Misto, Escritórios, Varejo, Residências Unifamiliares e Industriais.

PERFORMANCE

Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	YTD
2021	0.69%	0.70%	0.70%	0.72%	0.69%	0.70%	0.61%	0.70%	0.70%	0.59%	0.69%	0.68%	8.48%
2020	0.03%	0.80%	0.80%	0.21%	0.80%	0.80%	-0.01%	0.60%	0.60%	0.41%	0.59%	1.26%	7.10%
2019	0.95%	0.95%	0.95%	0.90%	0.90%	0.89%	0.85%	0.85%	0.85%	0.80%	0.81%	2.59%	12.99%
2018	0.96%	0.96%	0.96%	0.96%	0.96%	0.96%	0.97%	0.97%	0.97%	1.05%	1.05%	1.01%	12.44%
2017	0.95%	0.95%	0.95%	1.06%	1.11%	1.06%	1.16%	1.16%	1.16%	1.06%	1.20%	1.10%	13.71%
2016	0.92%	0.92%	0.92%	0.99%	0.99%	0.99%	1.28%	1.28%	1.28%	1.45%	1.45%	1.45%	14.84%
2015							1.31%	1.31%	1.31%	2.21%	2.21%	2.21%	11.03%

ESTATÍSTICAS DO FUNDO

RETORNO MÉDIO MENSAL:	0,98%
ARETORNO ANUALIZADO:	12,43%
VOLATILIDADE ANUAL:	1,44%
% MESES POSITIVOS:	99%
NÚMERO DE MESES:	78

VISÃO DO GESTOR

ATIVOS DA EMPRESA:	$500 million
ANOS NO NEGÓCIO:	5
EMPREGADOS:	10
LOCALIZAÇÃO:	Los Angeles, California
WEBSITE:	www.parkviewloan.com

VISÃO GERAL DO FUNDO

ESTRATÉGIA DO FUNDO:	Real Estate
ATIVOS SOB GESTÃO:	$500 milhões
LIQUIDEZ:	Trimestral
FUND GATE:	Sim
LOCKUP: NOTICE	1 Ano de lockup
PERIODO:	60 dias
ALAVANCAGEM:	Mínima
META DE RETORNO ANUAL:	10%

CARACTERISTICAS DAS ALOCAÇÕES

FONTE DOS RECURSOS:	Originação Própria
TAMANHO DOS EMPRESTIMOS:	$3-$25 milhões
MÁIOR EMPRÉSTIMO:	$22MM+
TAXA PARA DEFAULT:	N/A
SEGURANÇA:	Hipoteca de 1º Grau
DURATION:	6-36 Meses
LOAN-to-VALUE:	Média 60%

Não é possível precisar a data de realização dos investimentos por estar vinculada a data de captação de recursos via oferta de ações.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Pipeline dos Próximos Investimentos

Turnbridge, é um consultor de investimentos registrado pela SEC, foi construído com uma paixão tenaz por investimentos imobiliários, tem uma exaustiva desenvoltura para o fornecimento e execução de investimentos imobiliários, e está focada na execução das estratégias da empresa todos os dias. Desde o início, a Turnbridge desenvolveu um histórico de mais de US$ 2,6 bilhões em capitalização total entre classes de ativos, e o Turnbridge Equities Real Estate Fund I entregou retornos de 60,2% de TIR e um lucro de 2,0x dólares em oito investimentos realizados [1]

Visão Geral do Veículo

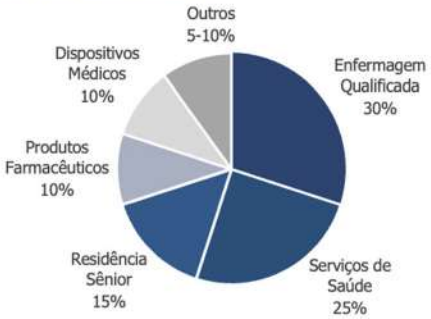
						Retorno Total dos Negócios Atuais[2]				Fundo I Retornos Líquidos Atuais[3]			
Investimento	Estado	Ativo	Estratégia	Tamanho	Capitalização[1]	Pico do Equit	L. Líquido	Multiplo	TIR	Pico do Equit	L. Líquido	Multiplo	TIR
980 E 149th Street Assemblage	NY	Industrial	Ultima Milha	617.610	$ 133.423.164	$ 38.888.018	$ 39.563.201	2,0x	72,6%	$ 31.346.248	$ 25.716.181	1,8x	57,9%
Cary Towne Center	NC	Uso Misto	Terreno	980.310	51.114.567	16.009.576	35.310.478	3,2x	88,8%	15.959.576	26.091.642	2,6x	71,1%
Ballantine Industrial Portfolio	NJ	Industrial	Ultima Milha	807.485	72.103.500	25.295.886	21.182.736	1,8x	34,2%	3.794.383	3.177.410	1,8x	34,2%
510 South Congress Avenue Loan	TX	Distressed Retail	Divida Estressada	154.721	32.278.366	32.278.366	5.944.326	1,2x	15,2%	3.227.837	594.433	1,2x	15,2%
100 Jefferson Road	NJ	Industrial	Ultima Milha	551.103	69.817.101	19.920.727	13.322.683	1,7x	29,3%	2.390.487	1.513.472	1,6x	27,9%
2300 Linden Boulevard	NY	Industrial	Ultima Milha	90.000	6.383.944	6.383.944	16.419.680	3,6x	92,2%	439.566	1.641.968	4,7x	92,2%
Ballantine Loft Portfolio	NJ	Uso Misto	Terreno	268.863	7.742.033	2.650.187	10.260.036	4,9x	622,6%	397.528	1.539.005	4,9x	622,6%
75 Canal Street Mezzanine Loan[4]	NY	Terreno	Divida Estressada	168.200	2.310.867	2.310.867	166.230	1,1x	75,7%	2.310.867	124.672	1,1x	53,1%
Investimentos Realizados				3.638.292	$ 375.173.542	$ 143.737.572	$ 142.169.368	2,0x	59,8%	$ 59.866.492	$ 60.398.783	2.0x	60,2%

111 Anos	A equipe de liderança executiva da Turnbridge possui mais de 111 anos de experiência combinada de investimento e volume de transações de investimento de quase US$ 30 bilhões.
Integração Vertical	Consultor de investimentos registrado na SEC, de serviço completo e verticalmente integrado, com experiência e recursos internos que abrangem aquisição, desenvolvimento direitos, construção, mercados de capitais, leasing e operações.
US$625+ Milhões	Turnbridge Equities Real Estate Fund I LP (fechamento final em janeiro de 2019) fundo comprometido (US$ 200 milhões) e capital co-investido (incluindo ~ US$ 130 milhões de investidores do Fundo I e US$ 295 milhões de parceiros institucionais).
33 Investimentos	em Austin, New York, Raleigh-Durham, Boston, Washington, DC, Miami e Los Angeles.
US$2,4 Bilhões	Investimento (capitalização total), desde o início da empresa Turnbridge, abrangendo todas as classes de ativos e múltiplas geografias.
11 Milhões m²	Portfólio desde o início, mais aprox. +12 MW de portfólio e desenvolvimento de energia solar..
60,2%[1]	TIR líquida realizada e múltiplo de 2,0x no patrimônio do Fundo em oito investimentos realizados do Fundo I.[1]

Pipeline dos Próximos Investimentos

Fundada em 2016 como afiliada da White Oak Global Advisors, a White Oak Healthcare Finance ("WOHCF") é reconhecida nacionalmente por oferecer produtos e serviços de crédito para pequenas e médias empresas de saúde no mercado, atuando em todos os subsetores do mercado de saúde. Possui elevado conhecimento com foco exclusivo em saúde, execução e transparência em soluções flexíveis e criativas, buscando parceiros de longo prazo para o crescimento.

MIX DE SETOR-ALVO



MIX DE PRODUTOS DE EMPRÉSTIMO DE ALVO

Performance Alvo por Produto

Produto	Objetivo	TIR Bruta Desalavancada[2]	TIR Bruta Alavancada[3]
Empréstimos Imobiliários	~40%	8.0-8.5%	
Empréstimos para Fluxo de Caixa	~25%	10-12%	
Sale Lease Back	~15%	16-18%	
Empréstimos Baseados em Ativos	~15%	14-16%	
Outros[6]	~5%	14-20%	
TIR[4] Bruta		~12%	~16%
TIR[5] Líquida		~10%	~14%

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Pipeline dos Próximos Investimentos

A Thorofare Capital é uma gestora de investimentos alternativos verticalmente integrada, especializada em fornecer uma alternativa de renda fixa aos investidores. Conseguimos isso fornecendo hipotecas para mutuários que procuram comprar ou recapitalizar de forma oportuna ativos imobiliários comerciais de médio porte nos EUA. Buscamos fornecer retornos passivos e estáveis aos nossos investidores com proteção contra perdas e preservação da riqueza.

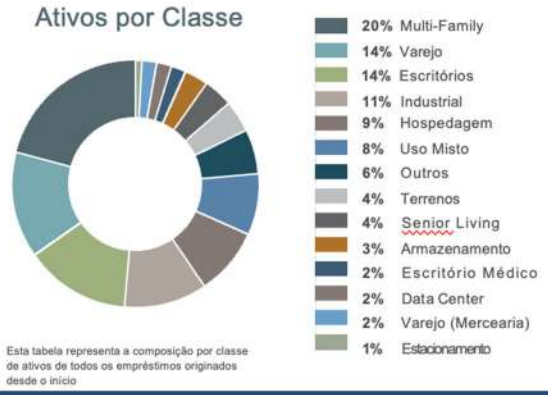
Thorofare Asset Based Lending Fund I, L.P. [V. 2010]
10.6% – TIR Liquida
Totalmente Realizado

Thorofare Asset Based Lending Fund II, L.P. [V. 2011]
10.7% – TIR Liquida
Totalmente Realizado

Thorofare Asset Based Lending Fund IV, L.P. [V. 2015]
9.0% – TIR Liquida
A partir de 30/09/2021

Thorofare Asset Based Lending Fund V, L.P. [V. 2017]
8.2% – TIR
A partir de 30/09/2021

Thorofare Asset Based Lending Fund III, L.P. [V. 2013]
9.8% – TIR Liquida
Totalmente Realizado



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Análise Inicial	$3,24 Bilhões 741 Acordos	$4.12 Bilhões 783 Acordos	$7.47 Bilhões 823 Acordos	$12,24 Bilhões 1,026 Acordos	$10,06 Bilhões 731 Acordos	$19,7 Bilhões 1,241 Acordos	$37,0 Bilhões 1,730 Acordos	$65,3 Bilhões 2,308 Acordos
Term Sheet	$639 Milhões 87 Acordos (11,7%)	$1.63 Bilhões 186 Acordos (23,8%)	$2.20 Bilhões 206 Acordos (25,0%)	$1.90 Bilhões 198 Acordos (19,3%)	$2.42 Bilhões 203 Acordos (27,8%)	$2.94 Bilhões 222 Acordos (17,9%)	$5.21 Bilhões 286 Acordos (16,5%)	$9.03 Bilhões 399 Acordos (17,3%)
Underwrite & Site Visit	$405 Milhões 66 Acordos (8,9%)	$418 Milhões 48 Acordos (6,1%)	$325 Milhões 37 Acordos (4,5%)	$494 Milhões 50 Acordos (4,9%)	$247 Milhões 23 Acordos (3,1%)	$355 Milhões 30 Acordos (2,4%)	$549 Milhões 34 Acordos (2,0%)	$1.10 Bilhões 56 Acordos (2,4%)
Fechamento	$168 Milhões 28 Acordos (3,8%)	$151 Milhões 23 Acordos (2,9%)	$151 Milhões 17 Acordos (2,1%)	$219 Milhões 27 Acordos (2,6%)	$168 Milhões 16 Acordos (2,2%)	$271 Milhões 23 Acordos (1,9%)	$326.9 Milhões 19 Acordos (1,1%)	$791 Milhões 44 Acordos (1,9%)

Fundamentação do Retorno Passado da Estratégia de Investimento

TESE DE INVESTIMENTO	% do Patrimonio	Principal Co-Investidor	Investimento Mínimo	TIR Média Passada (aa)	Distribuição Média Passada (aa)
Prédios Comerciais	17.5%	Group RMC	$1,000,000	15%	6%
Mortgages Residenciais	30%	Yelllow FI	$100,000	9%	9%
Industrial	17.5%	Turnbridge	$10,000,000	60.2%	12%
Desenvolvimento MultiFamily	17.5%	Acesso/D32	$1,000,000	14%	8%
Empréstimo com Garantia Imobiliária	17.5%	Parkview/White Oak	$1,000,000	13.5%	8%
TOTAL	100%			20.67%	8.65%

Para o segundo semestre de 2022, a Companhia tem como meta aumentar os investimentos nos setores já investidos e incluir investimentos em outros setores imobiliários, especialmente, mas não se limitando, à residenciais para idosos.

7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista

7.1-a. Informações específicas de sociedades de economia mista.

Item não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais

7.2. Informações sobre Segmentos Operacionais.

a. Produtos e serviços comercializados.

A Companhia não comercializa produtos ou serviços. O escopo das suas atividades são investimentos imobiliários. Para maiores informações quanto às atividades da Companhia, fazemos referência ao item 7.1 deste Formulário de Referência.

b. Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida da Companhia.

A Companhia obteve receita de R$ 1.177.965,00 (um milhão, cento e setenta e sete mil, novecentos e sessenta e cinco reais) até o terceiro trimestre de 2022, encerrados em 30 de setembro de 2022, e de R$ 41.854,00 (quarenta e um mil e oitocentos e cinquenta e quatro reais) no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, proveniente de investimento no segmento de *mortgages*, representando 100% (cem por cento) da receita da Companhia no período. Não houve receita nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2020.

c. Lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido da Companhia.

Os segmentos operacionais somados apresentaram de janeiro a setembro de 2022, prejuízo de R$ 500.180,00 (quinhentos mil, cento e oitenta reais) e no último exercício social, encerrado em 31 de dezembro de 2021, prejuízo de R$ 937.847,00 (novecentos e trinta e sete mil e oitocentos e quarenta e sete reais), decorrente essencialmente das despesas operacionais no período de junho a novembro de 2021, no qual a Companhia não teve receita, bem como do elevado impacto devido ao custo não recorrente de serviços jurídicos e demais prestadores de serviços participantes dos processos de listagem e oferta pública da Companhia. Espera-se que os segmentos principais da Companhia, notadamente *mortgages*, imóveis geradores de renda e desenvolvimento imobiliário, tenham, cada um, participação acima de 20% (vinte por cento) no seu resultado operacional futuro. Não houve lucro ou prejuízo nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2020.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

7.3. Informações sobre Produtos e Serviços relativos aos Segmentos Operacionais.

a. Características do processo de produção.

Não aplicável. A Companhia não realiza distribuição física de produtos ou serviços, não havendo processo de produção.

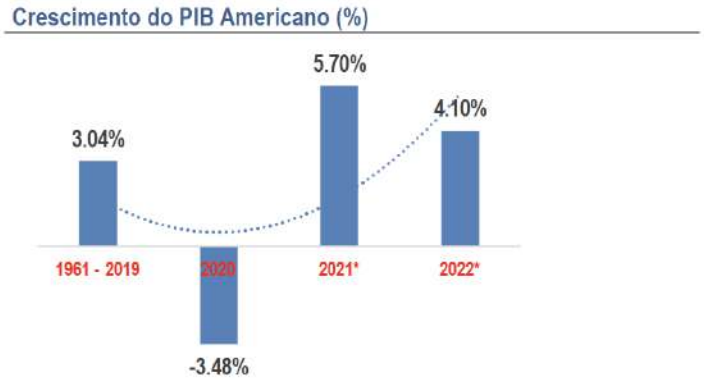
b. Características do processo de distribuição e logística.

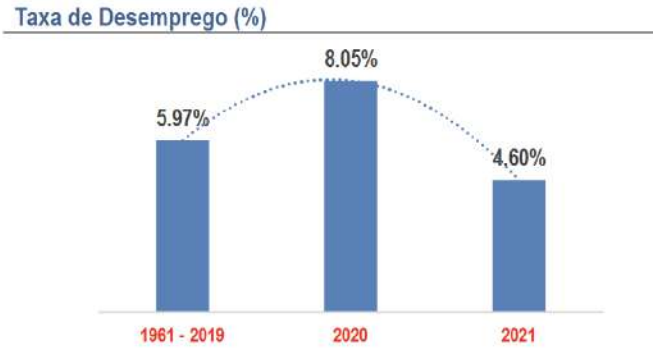
Não aplicável. A Companhia não realiza distribuição física de produtos ou serviços, não havendo impacto logístico de distribuição. Os prestadores de serviços da Companhia podem se deslocar, se necessário, internamente no seu mercado de atuação ou de outros países para os Estados Unidos.

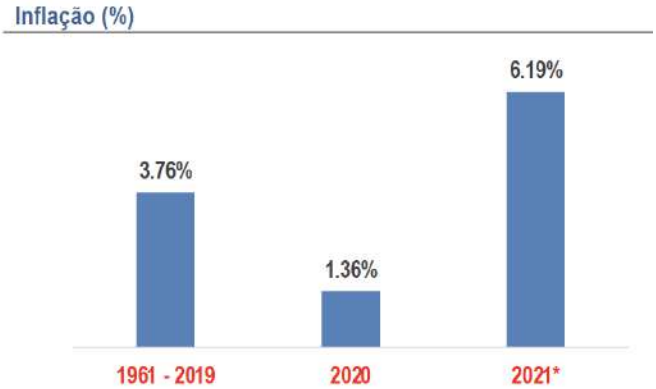
c. Características dos mercados de atuação.

A Companhia atua no mercado imobiliário dos Estados Unidos, com investimentos nos setores de empréstimos com garantia imobiliária (*mortgages*), financiamento e/ou participação societária em projetos de desenvolvimento imobiliário e compra de propriedades com objetivo de geração de renda e apreciação do capital.

A economia Americana tem um histórico de crescimento nominal acima de 3% anuais, conforme demonstrado no primeiro gráfico abaixo, com inflação com tendência decrescente excluindo o efeito COVID, historicamente em pleno emprego e com risco soberano dos menores do mundo, refletido nas decrescentes taxas dos títulos públicos de 10 anos. É uma das economias mais pujantes e resilientes do mundo, com rápida recuperação pós crise.





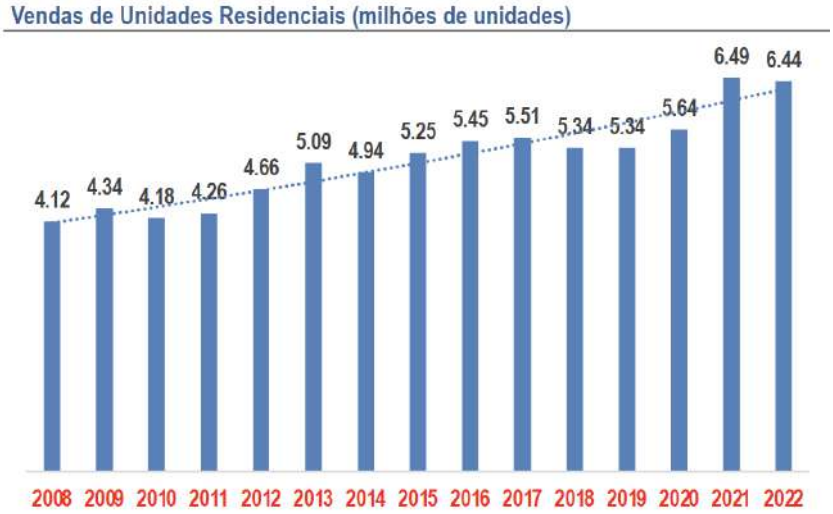


Fonte: (gráficos e números do texto acima): The World Bank, MacroTrends
https://www.macrotrends.net/2016/10-year-treasury-bond-rate-yield-chart
https://data.worldbank.org/indicator/FP.CPI.TOTL?locations=US
https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.CD?locations=US
https://data.worldbank.org/indicator/SL.EMP.TOTL.SP.ZS?locations=US
* números projetados

Após a crise imobiliária de 2008, o mercado norte-americano reorganizou o modelo de financiamento, trazendo maior segurança aos financiadores e investidores, contribuindo para a tendência de alta das transações imobiliárias no país.

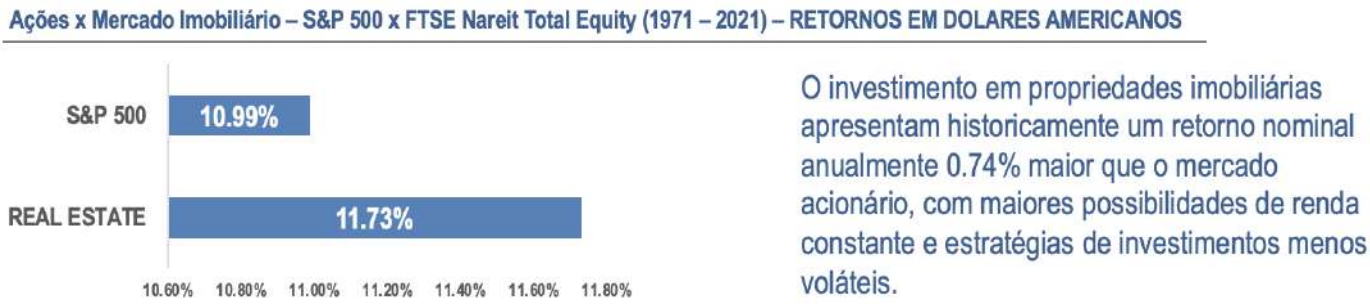
7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

O gráfico abaixo ilustra vendas residenciais nos Estados Unidos nos períodos indicados abaixo.



Fonte: Statista - https://www.statista.com/statistics/226144/us-existing-home-sales/

O gráfico abaixo compara o retorno em dólar em ações versus o retorno em dólar auferido no mercado imobiliário entre 1972 e 2021



Fontes: Investing.com, Nareit

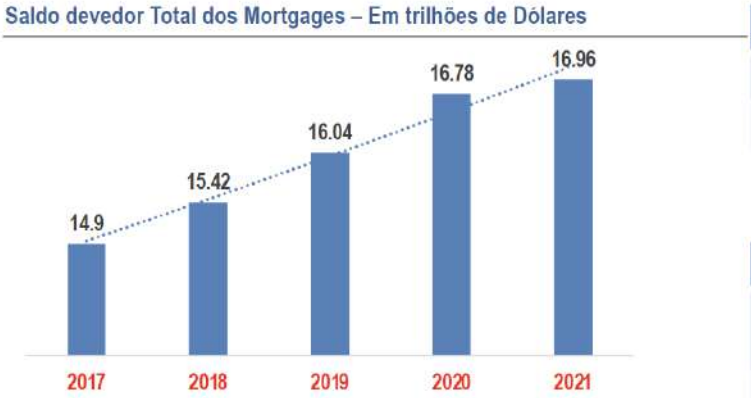
Dois dos segmentos alvo da Companhia, Residenciais Multifamiliares e Logística são os setores preferidos dos investidores Americanos. - [https://www.investing.com/indices/us-spx-500-chart /](https://www.investing.com/indices/us-spx-500-chart) https://www.reit.com/data-research/reit-indexes/real-time-index-returns/fner-ftx

Fonte: CBRE- https://www.cbre.com/insights/books/us-real-estate-market-outlook-2022

Mortgage é o financiamento imobiliário para aquisição ou refinanciamento de um imóvel, residencial ou comercial. Após a crise do financiamento imobiliário em 2008, o mercado de *mortgages* evoluiu, com os financiadores exigindo maiores razões de garantia e com as instituições financeiras restringindo seus parâmetros de recebíveis elegíveis para securitização.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

O gráfico abaixo ilustra o saldo devedor de *mortgages* nos Estados Unidos nos períodos indicados.



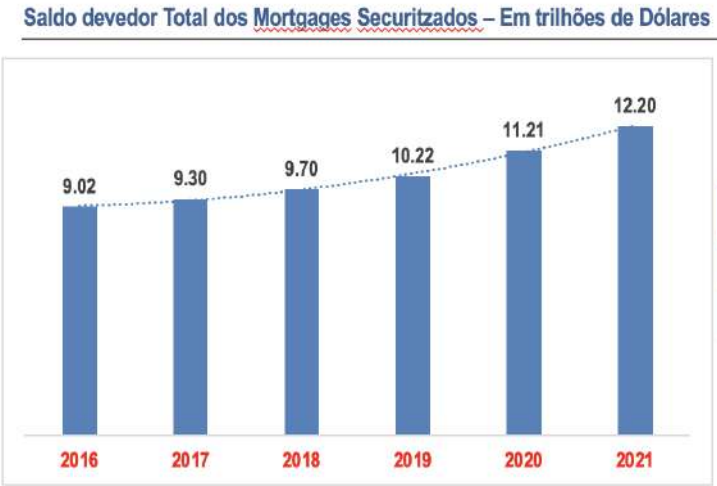
MORTGAGES COM MAIS DE 90 DIAS DE ATRASO	
JANEIRO / 2010	4.9%
MARÇO / 2021	0.5%

ORIGINAÇÃO TOTAL DE MORTGAGES	
PRIMEIRO TRIMESTRE / 2010	378 BI USD
PRIMEIRO TRIMESTRE / 2021	1.094 TRI USD

Fontes: Statista, Consumer Finance Protection Bureau- https://www.consumerfinance.gov/data-research/research-reports/?topics=mortgage-origination / https://www.statista.com/statistics/274636/combined-sum-of-all-holders-of-mortgage-debt-outstanding-in-the-us/

O mercado de securitização de *mortgages* é altamente relevante no setor, com participação acima de 60% (sessenta por cento) nos financiamentos imobiliários. A securitização de *mortgages* não é apenas uma fonte alternativa de captação de recursos, como também uma possibilidade de ganho de capital para o primeiro financiador, quando os *mortgages* são securitizados a uma taxa menor que a taxa original, gerando *spreads* nas operações de securitização.

O gráfico abaixo ilustra o saldo devedor total de *mortgages* securitizados nos Estados Unidos nos períodos indicados.

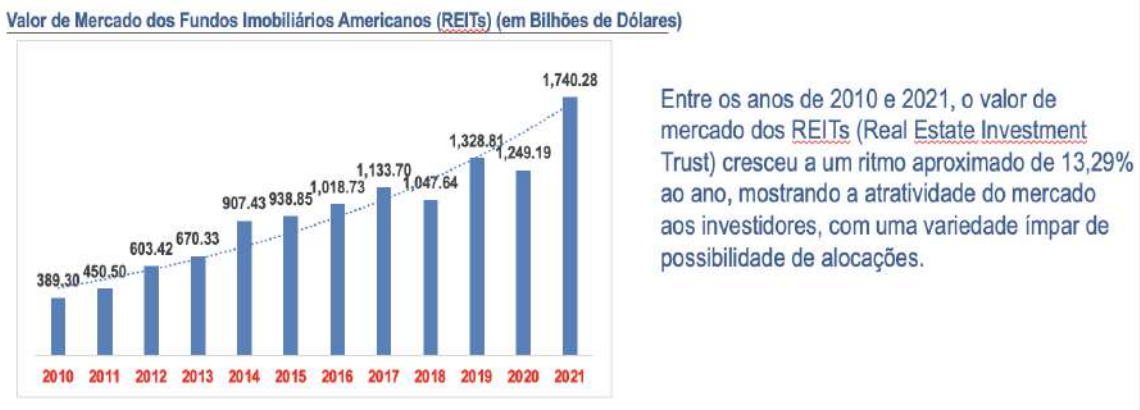


% DE MORTGAGES SECURITIZADOS	
2017	62.41%
2021	71,93%

Fonte: Statista- https://www.statista.com/statistics/189310/volume-of-us-mortgaged-backed-securities-outstanding-since-1990

O mercado de fundos imobiliários Americano (REITs), que são os principais participantes do mercado, atuando fortemente na compra de imóveis já estabilizados, securitização de *mortgages* e financiamento a construção cresce a um ritmo acima de 13% ao ano.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais



Fonte: Statista- https://www.statista.com/statistics/916665/market-cap-reits-usa/

i. Participação em cada um dos mercados.

A Companhia atua no mercado de m*ortgages* como o primeiro financiador a novos entrantes, obtendo créditos que são alvo de compra por instituições maiores após a estabilização da nota de crédito do mutuário. A liquidez do mercado está demonstrada acima com o volume crescente do saldo devedor de *mortgages* e da securitização desses ativos. As instituições maiores, como grandes bancos ou financiadores (JP Morgan, Annaly, Fannie Mae, Freddie Mac, Bank of America, e outros) não atuam nesse mercado de entrantes por obterem custo de capital abaixo de 1% ao ano e alavancagem acima de cinco vezes, o que os possibilita a obtenção de retornos acima de 10% (dez por cento) ao ano financiando mutuários com alta avaliação de crédito (*credit score*) e taxas nominais abaixo de 3% (três por cento) ao ano (conforme descrito na imagem abaixo). Nesse cenário a Companhia é o primeiro financiador do mutuário, que em seguida poderá ser financiado por uma grande instituição a taxas menores, dando saída com lucro ao investimento feito pela Companhia.

Exemplo de retorno (*Dividend Yield*), taxa dos financiamentos, alavancagem e custo de capital da Annaly Capital Management Inc. (NYSE: NLY):

Fonte: https://www.annaly.com/~/media/Files/A/Annaly-V3/documents/Earnings%20Docs/2021/q4/q4-2021-investor-presentation.pdf

(1) O retorno dos dividendos é baseado no dividendo anualizado do quarto trimestre de 2021 de US$ 0,22 e no preço de fechamento de US$ 7,82 em 31 de dezembro de 2021.

(5) Calculado como a soma da "*dívida com recursos*" (*recourse debt*), base de custo dos derivativos TBA e CMBX em aberto e compras (vendas) líquidas a prazo de investimentos divididos pelo patrimônio líquido total. A "dívida com recursos" consiste em acordos de recompra e outros financiamentos garantidos (excluindo certas linhas de crédito sem garantias). Certas linhas de crédito (incluídas em outros financiamentos garantidos), dívidas emitidas por veículos de securitização, participações emitidas e hipotecas a pagar são consideradas "*sem recursos*" (*non-recourse*) à Annaly Capital Management Inc. e estão excluídas desta medida.

(7) O custo econômico médio dos fundos inclui despesas de juros (GAAP US) e o componente de juros líquidos de swaps de taxas de juros.

Nos mercados de desenvolvimento e compra de propriedades, as grandes instituições, especialmente fundos de investimento imobiliário listados ou não (como Blackrock, Blackstone, Realty Properties, LoneStar, Boston Properties, AvalonBay) são atuantes tanto na compra quanto na venda de propriedades. A Companhia se posiciona como contraparte de grandes instituições nessas transações. Os grandes fundos possuem veículos de investimento diferentes

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

com prazo definido para liquidação. Dentro dos portfólios de investimento desses veículos, existem propriedades que serão vendidas a preços abaixo do preço de mercado por terem valores nominais abaixo da média do portfólio e, por isso, serem objeto de menor foco na hora da venda por parte dos grandes fundos. A companhia se posiciona como compradora dessas propriedades, conforme executado no investimento descrito neste Formulário de Referência no portfólio de propriedades Americana IX.

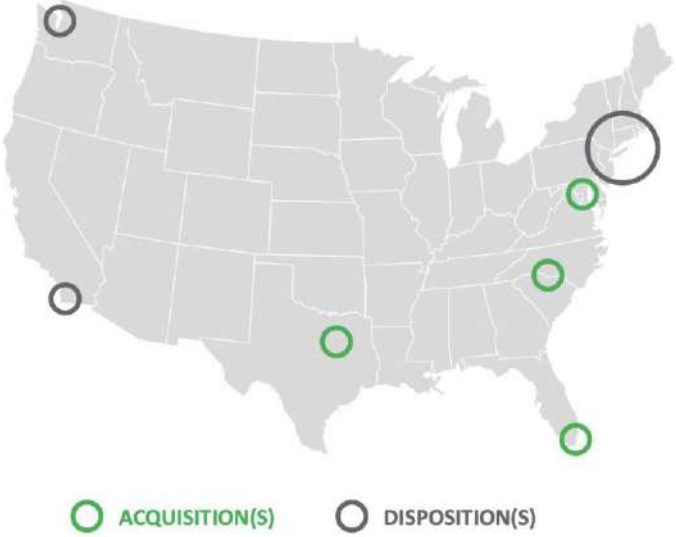
Na estratégia de desenvolvimento, os grandes fundos se posicionam como compradores de propriedades já estabilizadas (com índices de locação acima de 80%), com taxas de retorno exigidas abaixo de 5% ao ano, o que possibilita a Companhia obter taxas de retorno conforme descritas neste Formulário na descrição das estratégias de investimento.

Exemplo de taxa de aluguel (*cap rate*) de propriedades e custo de capital do fundo de propriedades multifamiliares AvalonBay Communities (NYSE: AVB):

2021 ACQUISITION & DISPOSITION ACTIVITY
INCLUDES WHOLLY-OWNED DISPOSITIONS ONLY

ACQUISITIONS	
AGGREGATE PURCHASE PRICE	$ 725M
WTD. AVG. AGE	≈ 3 YEARS
WTD. AVG. MARKET CAP RATE	3.8%

DISPOSITIONS(1)	
AGGREGATE SALES PRICE	$ 865M
WTD. AVG. AGE	≈ 26 YEARS
WTD. AVG. MARKET CAP RATE	3.7%



Taxa de aluguel das novas aquisições: 3,8%, taxa de aluguel das últimas vendas: 3,7% em 31 de dezembro de 2021. Isso significa que o portfólio de propriedades está sendo renovado com uma renda de aluguéis melhor. Foram vendidas propriedades a um valor de 3,7% de renda, supondo que uma propriedade gere 1.000 dólares de renda, essa propriedade foi vendida por 27.027,02 dólares, ao passo que as novas propriedades a uma renda de 3,8%, ou seja gerando 1.000 dólares de renda, essa propriedade foi comprada por 26.315,78, uma diferença de 2,65%.

Q4 | FULL YEAR 2021 RESULTS & ACTIVITY	Q4	FULL YEAR
CORE FFO PER SHARE YEAR-OVER-YEAR CHANGE	12.4%	(4.9%)
SAME STORE RESIDENTIAL RENTAL REVENUE CHANGE		
GAAP BASIS - YEAR-OVER-YEAR | SEQUENTIAL	4.7% | 2.0%	(2.2%) | N/A
CASH BASIS - YEAR-OVER-YEAR | SEQUENTIAL	8.3% | 2.1%	(0.1%) | N/A
DEVELOPMENT STARTS	$ 290M	$ 1.2B
ACQUISITIONS	$ 330M	$ 725M
CAPITAL RAISED | WTD. AVG. INITIAL COST OF CAPITAL(1)	$ 720M | 2.7%	$ 2.1B | 2.9%

Source: Internal company reports.
See Appendix for a reconciliation of Net Income attributable to common shareholders to FFO and to Core FFO.
(1) Capital raised includes net proceeds from all debt and equity issuances, wholly-owned dispositions (including residential condominium sales at The Park Loggia), and distributions from unconsolidated real estate entities. Weighted average initial cost of capital includes all debt (inclusive of the effect of interest rate hedges) and equity issuances, and wholly-owned dispositions (including the average imputed carry cost of the residential condominiums at the Park Loggia) only.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Custo do capital do fundo AvalonBay no último trimestre de 2021: 2,7% ao ano.

O fundo AvalonBay gerou 12,4% mais caixa em suas operações no último trimestre de 2021 em comparação ao último trimestre de 2020, indicando uma recuperação pós pandemia, mesmo com uma queda de 4,9% na comparação do ano de 2021 com o ano de 2020. A receita de aluguéis nas mesmas residências teve um aumento por competência de 4,7% e de 8,3% em regime de caixa na comparação entre o último trimestre de 2021 e o último trimestre de 2020, e teve um aumento por competência de 2% e de 2,1% em regime de caixa na comparação entre o último e penúltimo trimestre de 2021. Na comparação anual, teve um decréscimo de 2,2% em regime de competência e de 0,1% em regime de competência na comparação entre 2021 e 2020. O fundo investiu em novos desenvolvimentos de residenciais um total de 290 milhões de dólares em 2021 e 1,2 bilhões de dólares em 2020. O fundo adquiriu 330 milhões de dólares em novas propriedades em 2021 e 725 milhões de dólares em 2020. O fundo captou 720 milhões de dólares em 2021 a um custo de 2,7% ao ano, e captou 2,1 bilhões de dólares em 2020 a um custo de 2,9% ao ano.

Fonte: https://s1.q4cdn.com/777653952/files/doc_financials/2021/q4/Q4-2021-Teleconference-Presentation-(FINAL).pdf

ii. Condições de competição nos mercados.

A Companhia se posiciona como contraparte das grandes instituições e, por esse motivo, se beneficia da competição pela alocação de capital do segmento. Com essa estratégia, a Companhia obtém grande capacidade de investimento por atuar em uma faixa de mercado que se posiciona na saída ou na entrada dos grandes investidores, não sendo o *capacity* (limite máximo de alocação em um determinado setor de investimento) uma preocupação.

d. Eventual sazonalidade.

Não aplicável. O mercado de atuação da Companhia não apresenta sazonalidade ou padrão definido de flutuação de negócios.

e. Principais insumos e matérias primas.

i. Descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável.

Não aplicável. A Companhia não utiliza insumos e matérias nas suas atividades.

ii. Eventual dependência de poucos fornecedores.

Não aplicável. A Companhia não utiliza insumos e matérias nas suas atividades.

iii. Eventual volatilidade em seus preços.

Não aplicável. A Companhia não utiliza insumos e matérias nas suas atividades.

7.4 - Clientes Responsáveis Por Mais de 10% da Receita Líquida Total

7.4. Clientes Responsáveis por Mais de 10% da Receita Líquida Total.

a. Montante total de receitas provenientes do cliente.

Não aplicável, tendo em vista que, na data deste Formulário de Referência, não existe nenhum cliente da Companhia que concentre mais de 10% (dez por cento) da receita líquida da Companhia.

b. Segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente.

Não aplicável, tendo em vista que, na data deste Formulário de Referência, não existe nenhum cliente da Companhia que concentre mais de 10% (dez por cento) da receita líquida da Companhia.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

7.5. Efeitos Relevantes de Regulação Estatal nas Atividades.

a. Necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações.

A Companhia não está sujeita a autorização especial para exercer as suas atividades no país da sua sede (Bermudas). De forma geral, as aprovações e licenças necessárias para o exercício das atividades da Companhia no seu país se restringem à natureza legal e genérica. Todas as autorizações necessárias para o seu regular registro, funcionamento, exercício de atividades e listagem na bolsa de valores de Bermudas foram obtidas.

No que diz respeito a autorizações e normas aplicáveis ao mercado imobiliário no local dos ativos imobiliários investidos pela Companhia (Estados Unidos), não há exigência de autorização específica decorrente das atividades para que a Companhia as desempenhe regularmente, sendo as aprovações e licenças necessárias restritas à natureza legal e genérica. A Companhia possui autorização para exercer suas atividades nos Estados Unidos.

Há diversas leis e outras normas que regulamentam o mercado imobiliário que impõem exigências para regularização de construções, as quais podem assumir a forma de obrigações de fazer e obrigações de não fazer, restringir a capacidade dos proprietários ou administradores de imóveis de cobrar determinadas taxas, aumentar aluguéis e despejar residentes que violarem seus contratos de locação. Todos os investimentos imobiliários que foram e serão feitos pela Companhia têm e terão as autorizações necessárias.

Os investimentos imobiliários em setores específicos também estão sujeitos a exigências adicionais e específicas. A título exemplificativo, proprietários, locatários e operadores de instalações de serviços de saúde estão normalmente sujeitos a extensas e complexas leis e regulamentos de serviços de saúde federais, estaduais e locais. Essas leis e regulamentos se relacionam, entre outras coisas, a geração, segregação, manuseio, embalagem e descarte de resíduos médicos, exigências de qualidade do ar relacionadas a operações de geradores, dispositivos de incineração ou equipamentos de esterilização, localização e construção de instalações, descarte de resíduos não hospitalares e tanques de armazenamento subterrâneo. Todos os investimentos que foram e serão feitos pela Companhia têm e terão as autorizações necessárias.

O segmento residencial unifamiliar e plurifamiliar é também frequentemente sujeito a várias obrigações, leis e portarias, e imóveis com essas características podem, ainda, estar sujeitos às normas de associações comunitárias e associações de habitação locais onde estão situados. O *Fair Housing Act* ("FHA"), as leis estaduais semelhantes e os regulamentos promulgados pelo Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano dos Estados Unidos e por várias agências estaduais proíbem a discriminação de habitação com base em raça ou cor, nacionalidade, religião, sexo, situação familiar (incluindo crianças menores de 18 anos de idade que vivem com os pais ou tutores legais, mulheres grávidas e pessoas que tenham a custódia de crianças menores de 18 anos de idade), deficiência ou, em alguns estados, capacidade financeira. Todos os investimentos que foram e serão feitos pela Companhia têm e terão as autorizações necessárias.

Os negócios de empréstimos, serviços e gestão de ativos imobiliários plurifamiliares e comerciais estão sujeitos, em certos casos, a supervisão e regulamentação das autoridades governamentais federais e estaduais. Além disso, esses negócios poderão estar sujeitos a várias leis e decisões judiciais e administrativas, impondo várias exigências e restrições que, entre outras coisas, regulam as atividades de empréstimo e a conduta com mutuários, estabelecem taxas de juros máximas, encargos financeiros e outros encargos, exigem divulgações a mutuários e proíbem a discriminação ilegal.

Embora não exista regulação específica quanto ao financiamento comercial em muitos estados dos Estados Unidos, alguns deles impõem limitações a taxas de juros e a outros encargos sobre determinadas práticas de cobrança e recursos de credores. Alguns estados também exigem o licenciamento de credores, corretores e prestadores de serviços de empréstimos e a divulgação adequada e destacada de determinados termos do contrato. Os operadores dessas empresas são obrigados a cumprir, entre outros, determinadas disposições de estatutos e regulamentos, do *USA Patriot Act*, de regulamentos promulgados pela Secretaria de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos Estados Unidos e outras leis e regulamentos de valores mobiliários federais e estaduais. Todos os investimentos que foram e serão feitos pela Companhia têm e terão as autorizações necessárias.

De acordo com o *American with Disabilities Act* de 1990 ("ADA"), todas as acomodações públicas (incluindo hotéis e outras instalações) devem atender a várias exigências federais relacionadas a acesso e uso por pessoas com deficiência. As acomodações públicas devem remover as barreiras arquitetônicas e de comunicação que são de natureza estrutural dos locais existentes de acomodação pública, na medida em que for "prontamente atingível". Além disso, de acordo com o ADA, alterações de um local de acomodação pública ou instalação comercial devem ser feitas de modo que, na medida máxima possível, essas partes alteradas sejam facilmente acessíveis e utilizáveis por pessoas com deficiência.

O padrão "prontamente atingível" leva em consideração, entre outros fatores, os recursos financeiros do local afetado e do proprietário, do locador ou de outra pessoa aplicável. A conformidade com o ADA, bem como a conformidade com outras leis federais, estaduais e locais, poderá exigir modificações em imóveis que atualmente possuímos ou que poderemos adquirir, ou poderá restringir reformas desses imóveis. O não cumprimento dessas leis ou regulamentos

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

pode resultar na imposição de multas ou indenização por danos, bem como na ocorrência dos custos para a realização de modificações para atingir o cumprimento das alterações exigidas pela legislação e regulamentação aplicável. Eventuais legislações e regulamentações que venham a ser aprovadas no futuro poderão impor obrigações adicionais ou restrições a determinados ativos imobiliários.

Em razão da pandemia da Covid-19, autoridades federais, estaduais e locais dos Estados Unidos promulgaram leis e regulamentos que afetam a capacidade de operar negócios imobiliários no curso normal dos negócios, tais como, sem limitação, a capacidade de cobrar alguns encargos e taxas, aumentar aluguel e despejar locatários que violarem as obrigações contratuais.

b. Política ambiental do emissor e custos incorridos para o cumprimento da regulação ambiental e, se for o caso, de outras práticas ambientais, inclusive a adesão a padrões internacionais de proteção ambiental.

A Companhia não possui uma política ambiental formalizada. Não obstante, a Companhia busca seguir padrões adequados para cumprimento das leis e regulamentações aplicados no seu mercado de atuação, bem como já inclui, na sua análise de investimentos e auditoria no processo de investimento, análise sobre os aspectos ambientais que possam ter impacto negativo no respectivo ativo alvo, incluindo, mas não se limitando, contaminação de solo, descarte apropriado de resíduos, preservação de vida animal e mata nativa.

A Companhia poderá, caso entenda necessário ou lhe seja exigido pelas leis e regulamentações aplicáveis, formalizar uma política de cumprimento com a regulamentação ambiental, a qual especificará os parâmetros ambientais a serem seguidos pela Companhia, inclusive com relação aos itens a serem observados para tomada de decisão de investimentos pela Companhia.

Os investimentos em ativos imobiliários podem estar sujeitos a extensas leis e regulamentos ambientais, que podem prever obrigações de reparação, penalidades financeiras e outras penalidades expressivas. Fazemos referência ao item 4.1 deste Formulário de Referência (Fatores de Riscos) para maiores informações.

Tribunais e agências governamentais dos Estados Unidos, em geral, têm autoridade para exigir que o proprietário de um imóvel contaminado localizado no país realize a sua descontaminação. Além dos custos com a descontaminação, a contaminação poderá ter impacto adverso sobre o valor do imóvel e, consequentemente, sobre a viabilidade de realizar negócios com ele. Além disso, decisões judiciais estabeleceram que terceiros podem receber restituição por danos causados por contaminação de imóvel.

Diversas leis, portarias e regulamentos contêm rigorosas disposições de aplicação, incluindo, entre outros, a capacidade de impor multas e penalidades administrativas, civis e criminais substanciais aos infratores. Em muitos casos, as responsabilidades são impostas sem considerar o conhecimento prévio do proprietário sobre a contaminação em questão ou se foi o proprietário quem ocasionou a contaminação. A responsabilidade sobre a contaminação poderá ser imputada ao proprietário, mesmo tendo sido gerada por atividades de um locatário.

Além disso, algumas leis e regulamentações ambientais restringem o uso de um imóvel contaminado ou impõem condições ao seu uso.

Atualmente, há nos Estados Unidos uma legislação já promulgada ou em discussão nas esferas federal, estadual e local relacionada a aproveitamento energético e mudanças climáticas. Tais normas estabelecem padrões mais rígidos de eficiência energética, como controle de emissões de dióxido de carbono e códigos de construção que impõem padrões de eficiência energética. Caso a Companhia venha a investir em ativos para construção, revitalização e/ou reforma ou se forem exigidas adaptações nos imóveis que porventura venham a ser adquiridos pela Companhia, as exigências do código de construção podem aumentar significativamente o custo de construção e de operação dos imóveis.

Adicionalmente, as iniciativas relativas às mudanças climáticas podem afetar a cadeia de produção do setor de construção, uma vez que matérias-primas, tais como madeira, aço e concreto, podem ter impacto no custo e na viabilidade de produção, gerando impacto adverso indireto sobre operações imobiliárias e sobre a lucratividade da Companhia.

c. Dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de *royalties* relevantes para o desenvolvimento das atividades.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não detém patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de *royalties* relevantes para o desenvolvimento de suas atividades, não dependendo de nenhum destes.

7.6 - Receitas Relevantes Provenientes do Exterior

7.6. Receitas Relevantes Provenientes do Exterior.

a. Receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede da Companhia e sua participação na receita líquida total da Companhia.

A Companhia não obteve renda proveniente de investimento realizado no país sede no ano fiscal de 2021 tampouco no primeiro semestre de 2022.

b. Receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total da Companhia.

A Companhia obteve receita de investimentos realizados nos Estados Unidos da América no ano fiscal de 2021 e no primeiro semestre de 2022. A totalidade das receitas da Companhia provenientes de investimentos realizados em países estrangeiros no exercício social de 2021 foi de R$ 41.854,00 (quarenta e um mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais) (nos Estados Unidos da América). A totalidade das receitas da Companhia provenientes de investimentos realizados em países estrangeiros até o terceiro trimestre de 2022 foi de R$ 1.177.965,00 (um milhão, cento e setenta e sete mil, novecentos e sessenta e cinco reais) (nos Estados Unidos da América).

País	Receita Líquida Total 2021 (R$)	Participação na Receita Total (%)
Estados Unidos da América	41.854,00	100,00
Total	41.854,00	100,00

País	Receita Líquida Total 2022 (R$)	Participação na Receita Total (%)
Estados Unidos da América	1.177.965,00	100,00
Total	1.177.965,00	100,00

c. Receita total proveniente de países estrangeiros e sua participação na receita líquida total da Companhia.

A totalidade das receitas da Companhia são provenientes de investimentos realizados em países estrangeiros, no caso, nos Estados Unidos da América.

7.7 - Efeitos da Regulação Estrangeira Nas Atividades

7.7. Sujeição à Regulação Estrangeira e seus Efeitos nos Negócios da Companhia.

A Companhia é uma empresa incorporada em Bermuda, que investe majoritariamente nos Estados Unidos da América. A Companhia está sujeita a regulação de investidor estrangeiro nos Estados Unidos, sendo essa a principal diferença entre a Companhia e empresas locais que tenham a mesma atividade fim. O mercado imobiliário Norte-Americano não possui qualquer restrição a investidores estrangeiros para obtenção de licenças de operação para construção, compra de imóveis, participação em sociedades imobiliárias, financiamento de atividades imobiliárias, concessão de crédito imobiliário para empresas ou indivíduos. A principal diferença da atuação e sujeição da Companhia à regulação dos Estados Unidos da América está na carga tributária diferenciada. A regra tributária diferenciada, seus benefícios e riscos para a Companhia estão descritos no item 7.1 na subseção "Carga tributária dos investimentos realizados pela Companhia" e nos Fatores de Risco deste Formulário de Referência.

7.8 - Políticas Socioambientais

7.8. Políticas Socioambientais.

a. Divulgação de informações sociais e ambientais.

Tendo em vista a natureza de suas atividades, a Companhia não possui uma política formalizada, não elabora e não divulga relatório de informações sociais e ambientais ou documento similar. Não obstante, a Companhia busca atuar de maneira a minimizar os impactos ambientais que as suas atividades possam gerar, bem como comunicar suas informações com transparência, inclusive no que diz respeito aos temas socioambientais relativos aos seus negócios e práticas.

b. Metodologia seguida na elaboração de informações sociais e ambientais.

Não aplicável, tendo em vista o disposto no item (a) acima.

c. Indicar se as informações sociais e ambientais são auditadas ou revisadas por entidade independente.

Não aplicável, tendo em vista o disposto no item (a) acima.

d. Página na rede mundial de computadores onde podem ser encontradas essas informações.

Não aplicável, tendo em vista o disposto no item (a) acima.

7.9 - Outras Informações Relevantes

7.9. Outras Informações Relevantes.

Não há outras informações consideradas relevantes para a seção 7 deste Formulário de Referência na sua data de apresentação.

8.1 - Negócios Extraordinários

8.1. Identificação dos Negócios Extraordinários.

Não houve, nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no exercício social corrente, aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal dos negócios da Companhia.

8.2 - Alterações Significativas na Forma de Condução Dos Negócios do Emissor

8.2. Alterações Significativas na Forma de Condução dos Negócios da Companhia.

Não aplicável, tendo em vista que não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no exercício social corrente.

8.3 - Contratos Relevantes Celebrados Pelo Emissor E Suas Controladas Não Diretamente Relacionados Com Suas Atividades Operacionais

8.3. Contratos Relevantes Celebrados pelo Companhia e suas Controladas Não Diretamente Relacionados com suas Atividades Operacionais.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não celebrou contratos relevantes não diretamente relacionados com suas atividades operacionais nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no exercício social corrente.

8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord.

8.4. Outras Informações Relevantes.

Na data deste Formulário de Referência, não há outras informações que a Companhia julgue relevantes para a seção 8 deste Formulário de Referência, além das incluídas nos itens anteriores.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes - Outros

9. Ativos relevantes.

9.1. Bens do Ativo Não-circulante Relevantes.

Não havia, nos últimos 3 (três) exercícios sociais, nem no período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2022, e não há, na data deste Formulário de Referência, bens relevantes do ativo não-circulante da Companhia.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.a - Ativos Imobilizados

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não havia, nos últimos 3 (três) exercícios sociais, nem no período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2022, e não há, na data deste Formulário de Referência, ativos imobilizados relevantes da Companhia.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não havia, nos últimos 3 (três) exercícios sociais, e nem no período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2022, e não há, na data deste Formulário de Referência, ativos intangíveis relevantes da Companhia.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não havia, nos últimos 3 (três) exercícios sociais, nem no período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2022, e não há, na data deste Formulário de Referência, ativos não circulantes relevantes da Companhia.

9.2 - Outras Informações Relevantes

9.2. Outras Informações Relevantes.

Não há outras informações consideradas relevantes para a seção 9 deste Formulário de Referência na sua data de apresentação.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

10.1. Condições Gerais.

10.1-a. Financeiras e patrimoniais.

A Companhia entende que possui situação financeira e patrimonial viável para *(i)* implementar a sua estratégia de investimentos, *(ii)* obter lucro operacional e *(iii)* dar retorno aos seus acionistas.

A Companhia não possui endividamento e o caixa ao final do semestre encerrado em 30 de setembro de 2022, foi de R$ 3.114.338,00 (três milhões, cento e quatorze mil, trezentos e trinta e oito reais), próximo ao valor em caixa do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, que foi de R$ 3.175.694,00 (três milhões, cento e setenta e cinco mil, seiscentos e noventa e quatro reais).

A Companhia possui uma estrutura flexível de custos operacionais, na qual os serviços jurídicos, de contabilidade e de auditoria são terceirizados e contratados sob demanda. As despesas operacionais da Companhia não são diretamente proporcionais ao seu patrimônio, o que significa que conforme o capital da Companhia cresce, principalmente via captação de recursos através de emissões e venda de ações, as despesas operacionais representam um percentual menor em relação ao seu patrimônio e em relação a sua receita.

Até o encerramento do terceiro trimestre do exercício de 2022 as despesas operacionais totais da Companhia foram de R$ 1.671.743,00 (um milhão, seiscentos e setenta e um mil, setecentos e quarenta e três reais), referente aos serviços de contabilidade, auditoria e serviços corporativos da Companhia em Bermuda, contra uma receita no mesmo período de R$ 1.177.965,00 (um milhão, cento e dezessete mil, novecentos e sessenta e cinco mil reais).

10.1.-b. Estrutura de Capital

A Companhia não possui endividamento e financia suas operações e investimentos exclusivamente através de emissões e venda de ações.

A Companhia teve prejuízo de R$ 500.180,00 (quinhentos mil cento e oitenta reais) nos primeiros 9 (nove) meses do exercício de 2022. O resultado é altamente impactado devido ao custo não recorrente de serviços jurídicos, contabilidade, auditoria, viagens e consultoria. Essas despesas, comparadas ao custo operacional corriqueiro da Companhia, foram potencializadas devido aos processos processo de abertura de capital e oferta pública simultânea nas bolsas de Bermuda (BSX – Bermuda Stock Exchange) e do Brasil (B3 – Brasil, Bolsa, Balcão) (IPO).

Apesar de haver economia devido a contratos já vigentes de prestação de serviços recorrentes legais e de administração, R$ 421.506,00 (quatrocentos e vinte e um mil, quinhentos e seis reais) do montante de despesas são vinculados exclusivamente ao processo de IPO. Os custos associados com os processos de listagem são não recorrentes e não deverão impactar os resultados operacionais da Companhia no longo prazo. A *Urca Management Company*, empresa contratada para fazer a gestão dos ativos, financeira e operacional da Companhia até o momento renunciou ao recebimento de seus honorários, e será o único custo diretamente relacionado ao volume de investimentos realizados pela Companhia.

Referente ao exercício de 2021, onde a Companhia teve prejuízo de R$ 937.847,00 (novecentos e trinta e sete mil e oitocentos e quarenta e sete reais), os custos de incorporação, estruturação jurídica e fiscal da Companhia, due dilligence dos primeiros investimentos e estruturação dos primeiros investimentos, foram os principais motivos que impactaram o resultado, já que muitos desses custos ocorreram antes da entrada de receita proveniente dos investimentos da Companhia, que se iniciaram em Outubro de 2021 e começaram a aferir receita em Dezembro de 2021.

10.1.-c. Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

A Companhia não possui endividamento e possui receita recorrente suficiente para o pagamento dos custos administrativos recorrentes e auferir lucro, possuindo alto índice de liquidez, que é igual ao índice de liquidez corrente conforme abaixo:

Dado	30/09/2022	31/12/2021
Ativo Circulante:	R$ 16.519.714,00	R$ 14.475.341,00
Passivo:	R$ 126.136,00	R$ 111.616,00
Índice de Liquidez (Ativo/Passivo):	130,96	129,68

A estrutura de capital da Companhia atualmente é baseada na captação de recursos via venda de ações preferenciais, não sendo a contração de dívidas no nível da Companhia parte da estratégia atual de capitalização. Para maximização da eficiência do fluxo de caixa e eventual obtenção de spreads com o dinheiro investido no caixa da Companhia, poderá haver endividamento no nível da Companhia no futuro, com tendência que a Companhia possua uma posição de dívida líquida negativa nessa eventualidade.

10.1.-d. Fontes de Financiamento para Capital de Giro e Investimentos em Ativo não-circulantes utilizadas.

A Companhia não possui necessidade de capital de giro operacional fixo ou recorrente. Para aquisições específicas de imóveis ou *mortgages*, a Companhia poderá buscar obter linhas de crédito com bancos comerciais ou de investimento para buscar maior retorno em determinado investimento. Não existem linhas de crédito pré-aprovadas para a Companhia, porém é possível obtê-las para aquisições específicas de ativos com bancos comerciais ou de investimentos.

10.1-e. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

A Companhia atualmente não possui necessidade de capital de giro fixo ou recorrente. Não existem linhas de crédito pré-aprovadas para a Companhia, porém é possível obtê-las para aquisições específicas de ativos com bancos comerciais ou de investimentos. No futuro, a Companhia poderá necessitar de capital adicional, seja para novos investimentos ou para maior eficiência operacional. O capital adicional que venha a ser necessário poderá ser obtido via aumento de capital, com novas emissões de ações, ou através de financiamento.

10.1-f. Níveis de endividamento e as características de tais dívidas.

i. Contratos de empréstimo e financiamento relevantes.

Não aplicável. A Companhia não possui empréstimos e financiamentos na data de apresentação deste Formulário de Referência.

ii. Outras relações de longo prazo com instituições financeiras.

Não aplicável. A Companhia não possui relações de longo prazo com instituições financeiras na data de apresentação deste Formulário de Referência.

iii. Grau de subordinação entre as dívidas.

Não aplicável. A Companhia não possui dívidas na data de apresentação deste Formulário de Referência.

iv. Eventuais restrições impostas à Companhia, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle.

A Companhia não possui restrições a nenhum dos itens mencionados.

10.1-g. Limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados.

Não aplicável, tendo em vista que nos últimos 3 (três) exercícios sociais e no período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2022, e na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui financiamentos.

10.1-h. Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras.

Demonstração de Resultados

No período de 01 de janeiro a 30 de Setembro de 2022
(Expresso em Reais)

	30/09/2022	31/12/2021
Receita		
Receita	-	-
Receita Total	**-**	**-**
Despesas operacionais		
Despesas com serviços especializados	(169.882)	(81.995)
Honorários da diretoria	(102.635)	-
Despesas administrativas	(313.208)	(224.600)
Despesas com consultoria	(20.438)	(177.937)
Despesas com Avaliações de propriedades	(3.944)	(60.675)
Despesa Legal	(231.814)	(184.081)
Despesas com IPO	(421.506)	-
Despesas com viagens	(354.511)	(247.169)
Outras despesas administrativas	(53.803)	-
Despesas operacionais Totais	**(1.671.743)**	**(976.457)**
Resultado financeiro, líquido		

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Receitas financeiras	1.177.965	41.854
Despesas financeiras	(6.402)	(3.244)
Prejuízo do período	**(500.180)**	**(937.847)**
Resultado básico e diluído por ação	(R$ 1,23)	(R$ 4,75)
Outros Resultados abrangentes		
Variações cambiais resultantes da conversão de balanços para a moeda de apresentação	(313.811)	1.160.770
Resultado abrangente total	**(813.991)**	**222.923**

O resultado operacional/financeiro da Companhia teve aumento em relação ao mês de dezembro de 2021, pois os investimentos realizados no corrente exercício tiveram um período maior de maturação e geração de receita, como é inerente aos investimentos feitos pela Companhia.

Além disso, no exercício de 2021 a Companhia operou entre os meses de maio e novembro, incorrendo em despesas operacionais ainda sem realizar investimentos, pois estava em fase de implantação e prospecção. Este fato possibilitou que a Companhia apresentasse até o terceiro trimestre de 2022, encerrado em 30 de setembro de 2022, lucro operacional, e capital alocado nas estratégias alvo de investimento.

O resultado abrangente total tem efeito direto do câmbio, e não possui relação com a operação da Companhia.

Receitas

Dado que a Companhia investe e investirá preponderantemente em projetos, sociedades e ativos imobiliários de forma minoritária, as suas receitas serão em sua maioria classificadas como receita financeira, já que os investimentos minoritários, nos quais não há exercício de controle, são classificados no balanço como instrumentos financeiros.

A Companhia obteve uma receita de R$ 1.177.965,00 (um milhão, cento e dezessete mil, novecentos e sessenta e cinco mil reais) até o fim do terceiro trimestre de 2022, encerrado em 30 de setembro de 2022, contra uma receita de R$ 41.854,00 (quarenta e um mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais), no exercício de 2021, encerrado em 31 dezembro de 2021. Do total da receita do período encerrado em 30 de setembro de 2022, R$ 403.131,00 (quatrocentos e três mil cento e trinta e um reais) já foram realizadas (recebidas em caixa) no referido período.

Despesas

A Companhia tem despesas operacionais fixas, incluindo serviços de contabilidade, corporativos e de auditoria. A partir do segundo trimestre de 2022, a Companhia passou a ter despesas recorrentes com o pagamento da remuneração dos dois membros do Conselho de Administração da Companhia em Bermuda. Essa despesa é da ordem de USD 3.340,00 (três mil trezentos e quarenta dólares norte-americanos) mensais, equivalente a R$ 18.058,04 (dezoito mil e cinquenta e oito reais e quatro centavos), considerando a cotação do dólar de 30 de setembro de 2022 (R$ 5,4066).

Além das despesas operacionais fixas mencionadas acima, a Companhia contrata assessores jurídicos e consultores terceirizados, com foco na listagem e venda de ações.

O último item relevante das despesas do quadro da Demonstração de Resultados acima são as viagens dos executivos da Companhia e da empresa contratada para fazer a gestão dos ativos e investimentos para a execução dos trabalhos de prospecção, diligência, estruturação e gerenciamento dos investimentos e estruturas operacionais, legais e de investimento da Companhia.

As despesas variáveis não possuem orçamento específico. No período de contratação e pagamento dos prestadores de serviço contratados para as ofertas públicas de ações em Bermudas e dos BDRs no Brasil, as despesas variáveis deverão ter um valor maior do que as despesas operacionais recorrentes.

Balanço Patrimonial

Em 30 de Setembro de 2022
(Expresso em Reais)

	30/09/2022	31/12/2021
Ativos		
Ativos circulantes		
Caixa e equivalentes de caixa	3.114.338	3.175.694
Instrumentos financeiros	13.292.548	11.240.466
Dividendos a receber de instrumentos financeiros investidos	71.467	

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Despesas antecipadas	41.360	59.181
Total do Ativo	**16.519.714**	**14.475.341**
Passivos e patrimônio líquido		
Passivos		
Partes relacionadas	108.132	111.610
Contas a pagar	18.004	6
Total do Passivo	**126.136**	**111.616**
Patrimônio líquido		
Capital social (Nota 11)	17.299.315	14.140.803
Outros resultados abrangentes	846.959	1.160.770
Prejuízos acumulados	(1.752.695)	(937.847)
Total do patrimônio líquido	**16.393.578**	**14.363.726**
Total do Passivo e do patrimônio líquido	**16.519.714**	**14.475.341**

Ativos

Os investimentos da Companhia obtiveram aumento nos três primeiros trimestres de 2022, encerrados em 30 de setembro de 2022, de 18,25% em relação ao fechamento de 2021. O total do Ativo da Companhia teve aumento 7,94% em relação ao fechamento de 2021. Tal variação ocorreu em razão da realização de novos investimentos, da valorização dos investimentos da Companhia e da variação cambial.

As referidas valorizações são consideradas reais. Em dólares americanos o Ativo total da Companhia teve aumento de 17,79%, e os investimentos tiveram aumento de 22,05%.

Passivo:

O passivo da Companhia é de R$ 126.136,00 (cento e vinte e seis mil, cento e trinta e seis reais), que são devidos a partes relacionadas referente ao pagamento da constituição da Companhia em Bermudas e às despesas futuras de contratos de prestação de serviços administrativos. Por esse motivo, apresentam pouca variação em dólares e a variação em reais está atrelada ao câmbio. O passivo da Companhia teve um aumento de 13,01%, principalmente em virtude de variação cambial.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido da Companhia teve variação positiva de 14,13% em reais, e aumento de 16,89% em dólares americanos. Tal variação ocorreu em razão da venda de ações Classe A, da valorização dos investimentos da Companhia, do recebimento de rendimentos de investimentos realizados e da variação cambial.

Demonstração dos Fluxos de Caixa

No período de 01 de janeiro a 30 de Setembro de 2022
(Expresso em Reais)

	30/09/2022	31/12/2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Resultado do período	(500.180)	(937.847)
Ajustes para conciliar o resultado:		
. Resultados não realizados	(809.519)	(41.854)
. Variações cambiais resultantes da conversão de balanços para a moeda de apresentação	(313.811)	1.160.770
Variações nos ativos e passivos:		
Dividendos a receber de instrumentos financeiros investidos	(71.467)	-
Despesas antecipadas	17.821	(59.181)

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Partes relacionadas	(3.478)	111.610
Contas a pagar	17.998	6
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	**(1.662.636)**	**233.504**
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Investimentos em instrumentos financeiros	(1.645.693)	(11.198.613)
Provenientes de dividendos recebidos de instrumentos financeiros investidos	403.131	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	**(1.242.562)**	**(11.198.613)**
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Provenientes de subscrição de ações	2.072.010	14.140.803
Provenientes de integralização de ações	1.086.502	-
Dividendos pagos	(314.669)	
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	**2.843.843**	**14.140.803**
Aumento em Caixa e equivalentes de caixa	(61.356)	3.175.694
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	3.175.694	–
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	3.114.338	3.175.694

Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais, de investimento e de financiamento

A Companhia teve um decréscimo de caixa de R$ 61.356,00, principalmente impactado pela realização de novos investimentos. A geração de caixa da Companhia foi proveniente de venda de ações Classe A e rendimentos obtidos por seus investimentos. A Companhia encerrou o período de 30 de setembro de 2022 com USD 566.025,00 em caixa e equivalentes, e encerrou o período de 31 de dezembro de 2021 com USD 569.069 em caixa e equivalentes.

Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

A receita da Companhia consiste exclusivamente da receita de juros, dividendos e ganho de capital de seus investimentos imobiliários.

Notas Explicativas

Contexto Operacional

Constituição

Urca Real Estate Holding Company Ltd. foi constituída em Bermudas no dia 21 de maio de 2021 a como uma empresa isenta de responsabilidade limitada. Sua sede fica em Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermudas.

Principal atividade

A principal atividade da Companhia é investimentos em ativos imobiliários, predominantemente em participações minoritárias em sociedades que fazem investimentos em propriedades imobiliárias, desenvolvimento imobiliário e financiamento para a compra de imóveis. Pelo fato de a Companhia investir predominantemente como minoritária na sociedade, a proveniência da sua receita é majoritariamente de **RECEITA FINANCEIRA**, já que esses investimentos são classificados nas demonstrações financeiros como instrumentos financeiros. A Companhia poderá no futuro efetuar investimentos em sociedades nas quais terá posição de controle, sendo as receitas desses potenciais futuros investimentos classificados nas demonstrações financeiras como **RECEITA OPERACIONAL**.

Bases de apresentação

As Demonstrações financeiras são de responsabilidade da Administração e foram preparadas de acordo com as normas internacionais, *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo IASB. As Demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico.

Adoção de normas e interpretações novas ou revisadas

Durante o ano corrente, a Companhia adotou todas as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) novas e revisadas que são relevantes para suas operações e são efetivas para exercícios contábeis iniciados em 1º de janeiro de 2021. Essa adoção não teve um efeito material nas políticas contábeis da companhia. As Demonstrações Financeiras foram aprovadas pela Diretoria no dia 14/09/2022.

Principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras

As principais políticas contábeis adotadas na preparação dessas Demonstrações financeiras estão apresentadas abaixo.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Resultado das Operações

O resultado das operações é apurado pelo regime de competência.

Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras estão apresentadas em reais (R$). O dólar dos Estados Unidos é a moeda funcional e a principal moeda do ambiente econômico em que a Companhia opera.

Conversão para a moeda de apresentação

Os resultados e a posição financeira da Companhia foram convertidos para moeda de apresentação diferente da moeda funcional, adotando-se os seguintes procedimentos:

(a) ativos e passivos convertidos utilizando-se a taxa de câmbio de fechamento na data do respectivo balanço;
(b) receitas e despesas convertidas pelas taxas de câmbio vigentes nas datas de ocorrência das transações; e
(c) todas as variações cambiais resultantes reconhecidas em outros resultados abrangentes.

Caixa e equivalentes de caixa

Foram considerados como caixa ou equivalente de caixa as disponibilidades e os instrumentos financeiros altamente líquidos, sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Ativos financeiros

A companhia classifica seus ativos financeiros sob a categorias: mensurados ao valor justo através do resultado e mensurados ao custo amortizado.

A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial. A companhia não possui ativos financeiros classificados como mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Outros ativos e Passivos

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

Uso de estimativas

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para certos ativos, passivos e outras transações. As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Novos pronunciamentos contábeis

Na data de aprovação destas Demonstrações Financeiras, normas e interpretações foram emitidas pelo *International Accounting Standards Board* que ainda não estavam em vigor. O Conselho de Administração espera que a adoção dessas normas contábeis em períodos futuros não tenha um efeito material nas Demonstrações financeiras da Companhia.

Gerenciamento de riscos

Fatores de risco

A Companhia está exposta a riscos de crédito, de liquidez e operacional decorrentes dos instrumentos financeiros que detém. As políticas de gerenciamento de risco empregadas pela Companhia para gerenciar esses riscos são apresentadas abaixo:

a) Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de uma parte de um instrumento financeiro causar uma perda financeira para a outra parte por não cumprir uma obrigação. O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, incluindo contas a receber em aberto.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Em 30 de setembro de 2022 a Companhia possuía R$ 3.114.338,00 (três milhões, cento e quatorze mil, trezentos e trinta e oito reais) em caixa.

(i) Gerenciamento de risco

O risco de crédito é administrado individualmente. Para bancos e instituições financeiras, a Companhia estabeleceu políticas segundo as quais os saldos bancários são mantidos com entidades independentes classificadas com rating mínimo de BBB.

(ii) *Impairment* de ativos financeiros

A Companhia tem os seguintes tipos de ativos financeiros sujeitos ao modelo de perda de crédito esperada:

- Caixa e equivalentes de Caixa

A metodologia de *impairment* aplicada pela Companhia para o cálculo das perdas de crédito esperadas depende do tipo de ativo financeiro avaliado para redução ao valor recuperável.

Especificamente:

Para todos os outros ativos financeiros sujeitos a redução ao valor recuperável de acordo com a IFRS 9, a Companhia aplica a abordagem geral - modelo de três estágios para redução ao valor recuperável. A Companhia aplica um modelo de três estágios para *impairment*, baseado em mudanças na qualidade de crédito desde o reconhecimento inicial. Um instrumento financeiro que não apresenta perda de crédito no reconhecimento inicial é classificado no Estágio 1. Os ativos financeiros no Estágio 1 têm seu ECL medido em um valor igual à parcela do ECL vitalício que resulta de eventos de inadimplência possíveis nos próximos 12 meses ou até o vencimento contratual, se menor ("12 Meses ECL"). Caso a Companhia identifique um aumento significativo no risco de crédito ("SICR") desde o reconhecimento inicial, o ativo é transferido para o Estágio 2 e sua ECL é mensurada com base na ECL em base vitalícia, ou seja, até o vencimento contratual, mas considerando pré-pagamentos esperados, se houver ("ECL vitalício"). Se a Companhia determinar que um ativo financeiro está com perda de crédito, o ativo é transferido para o Estágio 3 e sua ECL é medida como uma ECL vitalícia.

b) Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco que surge quando os vencimentos dos ativos e passivos não coincidem. Uma posição inigualável aumenta potencialmente a lucratividade, mas também pode aumentar o risco de perdas. A Companhia possui procedimentos com o objetivo de minimizar tais perdas, tais como manter caixa suficiente e outros ativos correntes de alta liquidez e ter disponível uma quantidade adequada de linhas de crédito.

c) Risco operacional

Risco operacional é o risco relacionado às deficiências tecnológicas e de sistemas de controle da Companhia, bem como ao risco de erro humano e desastres naturais. Os sistemas da Companhia são avaliados, mantidos e atualizados continuamente.

d) Risco de Crédito no Caixa e Equivalentes de Caixa

Não existe risco de crédito relevante no caixa da companhia, que não está aplicado em quaisquer aplicações financeiras.

Estimativa do valor justo

Hierarquia do valor justo

Os instrumentos financeiros são mensurados segundo a hierarquia de mensuração do valor justo descrita a seguir:

Nível 1: Preços de mercado cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos. Incluem títulos públicos, ações de empresas listadas, posições compradas/vendidas e futuros.

Nível 2: Técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável. Incluem derivativos de balcão e cotas de fundos de investimentos.

Nível 3: Técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo não esteja disponível.

O instrumento financeiro Brickell Bay Mortgage Opportunity Fund foi mensurado no nível 1, dado que passivos idênticos são negociados em mercado líquido e observável. O instrumento financeiro Americana Portfolio IX foi mensurado no nível 2.

Os valores justos dos ativos financeiros e passivos da foram avaliados conforme descrito abaixo:

Brickell Bay Mortgage Opportunity Fund

O Brickell Bay Mortgage Opportunity Fund é um veículo de investimentos que investe exclusivamente em financiamentos com garantia imobiliária, ou *mortgages*.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

O veículo investe em *mortgages* com taxas superiores a 11% ao ano e possui três classes de cotas, com retornos alvos de 7%, 8% e 9% ao ano. O investimento da Companhia foi feito na classe com retorno alvo de 9% ao ano, na opção de recebimento dos rendimentos de juros mensalmente, sem reinvestimento automático.

Ativos de crédito com essa característica pode ser vendidos a outros investidores de duas formas, através de venda da participação no próprio veículo a outro(s) investidor(es) pelo valor de face no regime de melhores esforços (sem obrigação do gestor do veículo encontrar uma contraparte ou fornecer a liquidez necessária para compra da participação), ou através da venda dos ativos adjacentes no mercado secundário de securitização, obtendo ágio, sendo a segunda opção a única onde é possível avaliar o preço justo dos ativos adjacentes e por consequência do investimento da Companhia.

O índice de mercado referência para o mercado de securitização é o UMBS (*Uniform Mortgage Backed Securities*).

No dia 30/09/2022 o índice UMBS para títulos de 30 anos (prazo da originação dos títulos da carteira do veículo), com cupom de 4,5% ao ano fechou em 95,44 (fonte: mortgagenewsdaily.com). Isso significa que para os títulos com cupom de 4.5% ao ano a securitização a preço de mercado está sendo feita com -4,56% de prêmio sobre o valor de face. Com isso chegamos a taxa base de securitização de títulos de 30 anos de 4,90% ao ano.

Considerando a taxa do investimento feito pela Companhia, o prêmio pela venda através de securitização dos títulos adjacentes a valor de mercado seria de, caso uma venda dos ativos fosse feita no prazo de contrato dos empréstimos, o prêmio sobre o valor de face seria de 51,32%.

Esse Prêmio considera o prazo total dos títulos. Levando em conta que no fechamento do trimestre a liquidação antecipada dos títulos acontece na média no prazo de 2,4 anos, consideramos o prêmio sobre o valor terminal de mercado justo de 6,62%.

Considerando o valor nominal informado pelo administrado do veículo (Bolder Group) sobre a posição da Urca RE no fechamento do trimestre, o valor justo do investimento é de:

Valor Justo (USD) = 1.005.849,30 x (1+6,62%) = 1.072.469,80

Americana Portfolio IX

A Sociedade Americana Portfolio IX, na qual a Companhia possui um investimento correspondente a 1,02%, é uma sociedade constituída com o propósito específico de adquirir onze edifícios comerciais, em quatro complexos comerciais listados abaixo:

Chase Tower, localizado em Milwaukee, WI
Executive Place / Quail Ridge, localizado em Wesmtont, IL
Corridors I & II, localizado em Downers Grove, IL
Corridors III, localizado em Downers Grove, IL

No momento da aquisição da participação em dezembro de 2021, conforme informações da administradora da sociedade, Grupo RMC, o total de dívida da sociedade era de USD 72.050.000,00, e o valor de aquisição das propriedades, o qual foi utilizado para valorar o investimento no balanço de 2021 da Companhia, era de USD 119.750.000,00. A capitalização total da sociedade em dezembro de 2021 era de USD 181.171.000,00, considerando os ativos pelo valor de aquisição.

Levando em consideração que a dívida é *interest only* (apenas pagamento de juros) e a capitalização total da sociedade não foi alterada desde a sua incorporação, a variação do valor de mercado da sociedade poderá se dar apenas pela variação no valor dos imóveis que compõe o patrimônio.

Foram apresentados pelo administrador da sociedade avaliações dos complexos Executive Place / Quail Ridge, Corridors I & II e Corridors III. O edifício Chase Tower para efeito do valor justo será valorado pelo valor de aquisição, por ser uma transação recente (último trimestre de 2021), representando assim uma referência recente de mercado do valor transacional do ativo.

Abaixo os valores de avaliação dos ativos da sociedade: **Americana Portfolio IX**	Avaliação (USD)	Avaliador
Executive Place / Quail Ridge	26,000,000.00	JLL
Corridors III	22,900,000.00	JLL
Corridors I & II	43,900,000.00	JLL
Chase Tower	34,250,000.00	Valor de Aquisição
Total	**127,050,000.00**	

Considerando o valor mais atualizado dos ativos, o valor de capitalização da sociedade é de:

Valor de capitalização da sociedade = 181.171.000,00 + (127.050.000,00 – 119.750.000,00) = 188.471.000,00

Considerando o valor de capitalização acima, houve uma variação positiva no valor total do patrimônio líquido da sociedade em relação ao último trimestre de 2021 de 6,68%.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Sendo assim, o valor justo da posição acionária da Urca RE na sociedade é de:

Valor justo (USD) = 1.006.740,00 * (1+6,68%) = **1.073.990,23**, inalterado em relação ao trimestre anterior.

Não houve alteração na característica ou risco de crédito do ativo, não havendo assim qualquer variação de preço relativa a alteração de risco de crédito.

Yellowfi Credit I LLC

O Note emitido pela Yellow FI Credit I LLC possui como garantia um empreendimento em desenvolvimento do segmento multifamily, pelo fato do empréstimo ter sido feito para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário residencial, o ativo correspondente de mercado de negociação desse ativo seria o mercado secundário de RMBS (Residential Mortgage Backed Securities), por isso a taxa base de securitização seria a mesma utilizada para o ativo Brickell Bay Mortgage Opportunity Fund, por se tratar da mesma classe de ativos.

O investimento possui uma taxa de 11,25% ao ano, com um prazo remanescente de 0,5 anos, isso resulta em um prêmio sobre o valor de face de 4,53% no caso de negociação do ativo no mercado.

O valor justo do ativo segue abaixo:

Valor justo (USD) = 250.000,00 x (1+4,53%) = **261.337,12**

Península Alternative Real Estate

A Sociedade Peninsula Alternative Real Estate II LP, na qual a Companhia possui um investimento correspondente a 0,40%, é uma sociedade constituída com o propósito específico de adquirir e/ou desenvolver edifícios nos segmentos estudantis, moradia da terceira idade ou multifamiliares. No caso dos prédios adquiridos, os investimentos são direcionados a reformas e melhorias na gestão dos condomínios, com o objetivo de melhorar a receita através de readequação dos locatários, melhoria na cobrança e potencial aumento dos aluguéis. Os empreendimentos que serão desenvolvidos têm o objetivo final de serem locados até que ultrapassem 90% de ocupação antes de serem vendidos. Todos os investimentos da sociedade têm o objetivo de serem vendidos ao longo de sete anos. O investimento foi efetuado nesse trimestre, ainda não houve re-precificações ou reavaliações dos ativos, por esse motivo o valor justo do ativo é o valor de aquisição de USD 50,782.00.

Estimativas e premissas contábeis relevantes

A preparação das Demonstrações Financeiras em conformidade com o IFRS requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e exige que a administração exerça seu julgamento no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. Também exige o uso de premissas que afetam os valores de ativos e passivos apresentados e divulgação de ativos e passivos contingentes na data das Demonstrações Financeiras e os valores de receitas e despesas apresentados durante o período de reporte. Embora essas estimativas sejam baseadas no melhor conhecimento da Administração sobre eventos e ações atuais, os resultados reais podem, em última análise, diferir dessas estimativas.

Estimativas e premissas consideradas são avaliadas continuamente e baseadas na experiência histórica, entre outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros que se acredita serem razoáveis de acordo com as circunstâncias.

Julgamentos

As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo de ajuste material nos valores contábeis de ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas abaixo:

- Base de continuidade operacional

A administração julgou apropriada a apresentação das Demonstrações Financeiras em base de continuidade operacional.

Impostos

A Companhia é uma companhia isenta, registrada nas Bermudas e, de acordo com as leis do país, foi concedida isenção de quaisquer impostos até 31 de março de 2035.

Instrumentos financeiros

Movimentação dos instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros	**Saldo em 31/12/2021**	**Aquisições**	**Baixas**	**Valorização ao valor justo**	**Variação cambial**	**Saldo em 30/09/2022**
Americana Portfolio IX	5.618.113	-	-152.959	471.581	-130.101	5.806.634
Brickell Bay Mortgage	5.622.354	-	-246.425	587.399	-164.917	5.798.411

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Opportunity Fund						
Yellowfi Credit I LLC	-	1.174.175	-66.119	127.414	177.474	1.412.945
Península Alternative Real Estate	-	471.518	-	-	-196.960	274.558
	11.240.467	**1.645.693**	**-465.504**	**1.186.395**	**-314.503**	**13.292.548**

Classificação dos instrumentos financeiros

Instrumentos financeiros	**Classificação**
Ativos	
Caixa e equivalentes de caixa	**ao valor justo por meio do resultado**
Americana Portfolio IX	**ao valor justo por meio do resultado**
Brickell Bay Mortgage Opportunity Fund	**ao valor justo por meio do resultado**
Yellowfi Credit I LLC	**ao valor justo por meio do resultado**
Península Alternative Real Estate	**ao valor justo por meio do resultado**
Passivos	
Partes relacionadas	**ao custo amortizado**
Contas a pagar	**ao custo amortizado**

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

10.2. Resultado Operacional e Financeiro.

10.2-a. Resultados das operações.

A receita da Companhia consiste principalmente em investimentos imobiliários realizados por meio de dívida ou participação societária em entidades que desenvolvem negócios de natureza imobiliária, podendo também adquirir imóveis diretamente.

As demonstrações de resultado e do resultado abrangente da Companhia no terceiro trimestre de 2022, encerrado em 30 de setembro de 2022, e no último exercício social, encerrado em 31 de dezembro de 2021 são conforme a seguir:

No período de 01 de janeiro a 30 de Setembro de 2022
(Expresso em Reais)

	30/09/2022	31/12/2021
Receita		
Receita	-	-
Receita Total	**-**	**-**
Despesas operacionais		
Despesas com serviços especializados	(169.882)	(81.995)
Honorários da diretoria	(102.635)	-
Despesas administrativas	(313.208)	(224.600)
Despesas com consultoria	(20.438)	(177.937)
Despesas com Avaliações de propriedades	(3.944)	(60.675)
Despesa Legal	(231.814)	(184.081)
Despesas com IPO	(421.506)	-
Despesas com viagens	(354.511)	(247.169)
Outras despesas administrativas	(53.803)	-
Despesas operacionais Totais	**(1.671.743)**	**(976.457)**
Resultado financeiro, líquido		
Receitas financeiras	1.177.965	41.854
Despesas financeiras	(6.402)	(3.244)
Prejuízo do período	**(500.180)**	**(937.847)**
Resultado básico e diluído por ação	(R$ 1,23)	(R$ 4,75)
Outros Resultados abrangentes		
Variações cambiais resultantes da conversão de balanços para a moeda de apresentação	(313.811)	1.160.770
Resultado abrangente total	**(813.991)**	**222.923**

i. Descrição de quaisquer componentes importantes da receita.

A receita da Companhia consiste exclusivamente da receita de juros, dividendos e ganho de capital de seus investimentos imobiliários.

ii. Fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais.

Na data deste Formulário de Referência, o resultado da Companhia foi impactado pelo período anterior ao primeiro investimento e aos custos operacionais recorrentes que são representativos perante as receitas executadas e esperadas para o próximo exercício.

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

O Patrimônio Líquido é fator determinante para o resultado operacional da Companhia, pois a receita é diretamente proporcional ao Patrimônio Líquido investido, enquanto os custos operacionais fixos não crescem linearmente.

A variação no valor dos imóveis investidos, aumento ou diminuição da vacância, variação na taxa de juros básica americana impactando diretamente a taxa dos *mortgages* e a atividade do mercado imobiliários nos Estados Unidos são os principais fatores que impactam o resultado da Companhia, tanto positivamente quanto negativamente. Quando o valor dos imóveis varia positivamente, o valor do portfólio da Companhia é impactado positivamente, enquanto uma variação positiva na taxa de juros básica americana tende a, no curto prazo, impactar negativamente o valor dos imóveis, podendo impactar negativamente o valor dos imóveis no portfólio da Companhia.

10.2-b. Variações Atribuíveis a Modificações de Preços, Taxas de Câmbio, Inflação, Volumes e Introdução de Novos Produtos e Serviços.

As variações podem ser causadas por oscilações na taxa de câmbio entre o Dólar Norte-americano e o Real Brasileiro, uma vez que as atividades da Companhia são exercidas 100% (cem por cento) em mercado cuja moeda é o Dólar Norte-americano.

10.2-c. Impacto da Inflação, da Variação de Preços dos Principais Insumos e Produtos, do Câmbio e da Taxa de Juros, quando relevante.

Não há resultados a reportar, pois não houve impacto relevante da inflação, variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros até a data deste Formulário de Referência.

10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras

10.3. Eventos com Efeitos Relevantes, Ocorridos e Esperados, nas Demonstrações Financeiras.

10.3-a. Introdução ou alienação de segmento operacional.

Não houve, nos 3 (três) últimos exercícios sociais, a introdução ou alienação de qualquer segmento operacional da Companhia que se caracterize como alienação ou introdução de unidade geradora de caixa.

10.3-b. Constituição, aquisição ou alienação de participação societária.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, a Companhia realizou a aquisição de participação minoritária em 2 (duas) sociedades de propósito específico com o objetivo de adquirir os ativos imobiliários que compõem tais sociedades, cujas informações específicas constam do item 9.1.c deste Formulário de Referência. Não foram constituídas ou alienadas participações societárias pela Companhia.

10.3-c. Eventos ou operações não usuais.

Não houve, nos 3 (três) últimos exercícios sociais, operações não usuais da Companhia.

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

10.4. Práticas Contábeis.

10.4-a. Mudanças significativas nas práticas contábeis.

Não houve mudanças significativas nas práticas contábeis da Companhia nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no exercício social corrente.

10.4-b. Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis.

Não aplicável, tendo em vista o disposto no item (a) acima.

10.4-c. Ressalvas e ênfases presentes no relatório do auditor.

O relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 e as informações intermediárias da Companhia relativas ao período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2022 não contêm ressalvas e ênfases.

10.5 - Políticas Contábeis Críticas

10.5. Políticas Contábeis Críticas.

A preparação das Demonstrações financeiras em conformidade com o IFRS requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e exige que a administração da Companhia exerça seu julgamento no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. Também exige o uso de premissas que afetam os valores de ativos e passivos apresentados e divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações financeiras e os valores de receitas e despesas apresentados durante o período de reporte. Embora essas estimativas sejam baseadas no melhor conhecimento da administração da Companhia sobre eventos e ações atuais, os resultados reais podem, em última análise, diferir dessas estimativas.

A Companhia informa que as estimativas e premissas consideradas na elaboração das demonstrações financeiras são avaliadas continuamente e baseadas na experiência histórica, que inclui, entre outros fatores, expectativas de eventos futuros que se acredita serem razoáveis de acordo com as circunstâncias. As revisões das estimativas contábeis são reconhecidas no período em que a estimativa é revisada, se a revisão afetar apenas aquele período, ou no período da revisão e em períodos posteriores, se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros. Abaixo as Políticas Contábeis adotadas:

Resultado das Operações
O resultado das operações é apurado pelo regime de competência.

Moeda funcional e moeda de apresentação
As demonstrações financeiras estão apresentadas em reais (R$). O dólar dos Estados Unidos é a moeda funcional e a principal moeda do ambiente econômico em que a Companhia opera.

Conversão para a moeda de apresentação
Os resultados e a posição financeira da Companhia foram convertidos para moeda de apresentação diferente da moeda funcional, adotando-se os seguintes procedimentos:
(a) ativos e passivos convertidos utilizando-se a taxa de câmbio de fechamento na data do respectivo balanço;
(b) receitas e despesas convertidas pelas taxas de câmbio vigentes nas datas de ocorrência das transações; e
(c) todas as variações cambiais resultantes reconhecidas em outros resultados abrangentes.

Caixa e equivalentes de caixa
Foram considerados como caixa ou equivalente de caixa as disponibilidades e os instrumentos financeiros altamente líquidos, sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Ativos financeiros
A companhia classifica seus ativos financeiros sob a categorias: mensurados ao valor justo através do resultado e mensurados ao custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial. A companhia não possui ativos financeiros classificados como mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

Outros ativos e Passivos
Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.
Um ativo é reconhecido no balanço quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.
Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

Uso de estimativas
Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para certos ativos, passivos e outras transações. As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

A preparação das Demonstrações financeiras em conformidade com o IFRS requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e exige que a Administração exerça seu julgamento no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. Também exige o uso de premissas que afetam os valores de ativos e passivos apresentados e divulgação de ativos e passivos contingentes na data das Demonstrações financeiras e os valores de receitas e despesas apresentados durante o período de reporte. Embora essas estimativas sejam baseadas no melhor conhecimento da Administração sobre eventos e ações atuais, os resultados reais podem, em última análise, diferir dessas estimativas.
Estimativas e premissas consideradas são avaliadas continuamente e baseadas na experiência histórica, entre outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros que se acredita serem razoáveis de acordo com as circunstâncias.
Julgamentos
As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo de ajuste material nos valores contábeis de ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas abaixo:

• Base de continuidade operacional

A administração julgou apropriada a apresentação das Demonstrações financeiras em base de continuidade operacional.

10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

10.6. Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras.

10.6-a. Ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no balanço patrimonial (o*ff-balance sheet items*).

Não há itens ativos ou passivos não evidenciados (*off-balance sheet items*) nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 e ao período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2022.

10.6-b. Outros Itens.

Não aplicável, conforme informado no item 10.6 (a) acima.

10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

10.7. Comentários sobre Itens Não Evidenciados nas Demonstrações Financeiras.

10.7-a. Como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras da Companhia.

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 e ao período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2022.

10.7-b. Natureza e o propósito da operação.

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 e ao período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2022.

10.7-c. Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor da Companhia em decorrência da operação.

Não aplicável, tendo em vista que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 e ao período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2022.

10.8 - Plano de Negócios

10.8. Plano de Negócios.

10.8-a. Investimentos.

i. Descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos.

A Companhia possui um *pipeline* de investimentos não formalizado acima do volume da oferta pública de ações, que dependerá da captação final para a apropriada formalização, o *pipeline* segue o plano de investimentos da Companhia descrito nesse Formulário de Referência.

ii. Fontes de financiamento dos investimentos.

Os recursos do investimento já realizados são provenientes de emissões de ações realizadas previamente pela Companhia, descritas no item 17.2 deste Formulário de Referência

iii. Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos.

A Companhia não possui na data deste Formulário de Referência, desinvestimentos relevantes em andamento ou previstos.

10.8-b. Desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia.

Não aplicável, tendo em vista que, na data deste Formulário de Referência não está em curso ou prevista a aquisição de terrenos, plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que, na visão da Companhia, possam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia.

10.8-c. Novos Produtos e Serviços.

Não aplicável, tendo em vista que, na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui novos produtos ou serviços em desenvolvimento.

10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

10.9. Outros Fatores com Influência Relevante.

Na data deste Formulário de Referência, não há outros fatores com influência relevante que a Companhia considere relevantes para a seção 10 deste Formulário de Referência além dos incluídos nos itens anteriores.

11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas

11.1 Projeções Divulgadas e Premissas.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulgou projeções e estimativas e, por essa razão, optou por não divulgar neste Formulário de Referência projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais ou financeiras) relacionadas a ela ou às suas atividades e às de suas controladas, nos termos do artigo 21 da Resolução CVM n.º 80.

11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas

11.2. Acompanhamento e Alterações das Projeções Divulgadas.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulgou projeções e estimativas e, por essa razão, optou por não divulgar neste Formulário de Referência projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais ou financeiras) relacionadas a ela ou às suas atividades e às de suas controladas, nos termos do artigo 21 da Resolução CVM n.º 80.

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

12. Assembleia Geral e Administração.
12.1. Descrição da Estrutura Administrativa.

a. Atribuições do conselho de administração e dos órgãos e comitês permanentes que se reportam ao conselho de administração.

A administração da Companhia é composta atualmente pelo Conselho de Administração (*Board*) e por uma Diretoria (*Officers*), que pode estabelecer um ou mais comitês administrativos por meio de deliberação.

A administração de uma sociedade em Bermudas é geralmente de responsabilidade do seu Conselho de Administração. Exceto se de outra forma previsto no respectivo Estatuto Social (*bye-laws*), a influência dos acionistas sobre a administração da sociedade se dá por meio da faculdade desses de eleger e destituir os membros do Conselho de Administração.

O Conselho de Administração é o órgão responsável pelas decisões da Companhia, sendo responsável por formular as diretrizes e políticas de negócios da Companhia, incluindo as diretrizes sobre investimento de longo prazo. De acordo com o Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia, o Conselho de Administração será composto por no mínimo 5 (cinco) membros e por no máximo 6 (seis) membros.

Quatro conselheiros serão eleitos pelos acionistas de ações ordinárias Classe B ("Conselheiros Classe B") e um conselheiro independente, que será indicado pelo Conselho de Administração e terá sua eleição aprovada ou rejeitada pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas detentores de ações ordinárias classe A ("Ações Classe A") votando como uma única classe. Observadas as disposições do Estatuto Social (*bye-laws*), a composição do Conselho de Administração que for constituído imediatamente antes da data de oferta da Companhia servirá por um mandato inicial de 3 (três) anos. Os acionistas Classe B podem optar por indicar um sexto membro ao conselho, ao seu exclusivo critério e à qualquer tempo.

Conforme dispõe o artigo 38 do Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia, em qualquer assembleia geral os acionistas com direito de voto poderão eleger uma ou mais pessoas para atuar como Conselheiro(s) suplentes a qualquer dos Conselheiros da Companhia ou poderão autorizar o Conselho a nomear tais Conselheiros suplentes.

A menos que os acionistas com direito de voto decidam de forma diversa, qualquer Conselheiro poderá nomear uma pessoa ou mais para atuar como um suplente de si mesmo, mediante notificação depositada junto à pessoa eleita como secretária para os assuntos da Companhia, na forma do Estatuto Social (*bye-laws*). Qualquer pessoa eleita ou nomeada na forma do Estatuto Social (*bye-laws*) terá todos os direitos e poderes do(s) Conselheiro(s) para o qual foi eleita ou nomeada como suplente, desde que tal pessoa não seja contabilizada mais de uma vez ao determinar a presença de quórum.

Os acionistas com direito a voto quanto à matéria de eleição de Conselheiros poderão destituir Conselheiro(s) do cargo apenas por justa causa observando a forma prescrita pelo Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia, e desde que: (i) a assembleia geral seja especialmente convocada para essa finalidade; (ii) a convocação da assembleia geral contenha a intenção de fazê-lo, fazendo constar como matéria de deliberação; (iii) a comunicação de convocação da assembleia geral seja entregue ao Conselheiro a ser destituído do cargo com pelo menos 14 (quatorze) dias de antecedência da data de ocorrência da assembleia geral; e (iv) em tal assembleia geral, o Conselheiro tenha o direito de ser ouvido sobre a moção para a sua destituição.

Para os fins do Artigo 39 do Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia, que dispõe sobre a destituição de Conselheiros, "justa causa" significa uma condenação por ofensa criminal envolvendo desonestidade ou conduta que traga descrédito ao Conselheiro ou à Companhia e que resulte em prejuízo financeiro material à Companhia.

Conforme previsto no Artigo 44 do Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia, o Conselho de Administração pode:

(a) nomear, suspender ou destituir qualquer gerente, secretário, assistente, agente ou funcionário da Companhia, bem como pode fixar suas remunerações e determinar suas funções;

(b) exercer todos os poderes da Companhia para emprestar dinheiro e para hipotecar ou cobrar ou de outra forma conceder garantia em seus empreendimentos, propriedades e capital não-realizado, ou qualquer parte dos mesmos, podendo emitir debêntures, debêntures conversíveis em ações e outros títulos e valores mobiliários, seja total ou como garantia por qualquer dívida, responsabilidade ou obrigação da Companhia ou de terceiros;

(c) nomear um ou mais Conselheiros ao cargo de diretor-gerente ou diretor-executivo da Companhia, que deverá, sujeito ao controle do Conselho, supervisionar e administrar todos os negócios e assuntos gerais da Companhia;

(d) nomear uma pessoa para atuar como gerente de ativos do negócio de investimentos da Companhia e confiar e conferir a tal gerente tais poderes e funções que julgar apropriados para transação ou condução de tais negócios;

(e) através de procuração, nomear qualquer companhia, sociedade, firma, pessoa ou órgão de pessoas pelo Conselho de Administração para ser procurador ou representante da Companhia para tais fins e com tais poderes, autoridade e discricionariedade (não excedendo aqueles conferidos pelo próprio Conselho de Administração), por um determinado período de tempo, estipulando as eventuais outras condições que julgar adequadas. Qualquer procuração poderá conter as disposições para a proteção e conveniência das pessoas lidando com tais procuradores ou representantes, conforme o Conselho de Administração julgar adequado, e pode também autorizar tais procuradores ou representantes a substabelecer todos e quaisquer poderes conferidos;

(f) assegurar que a Companhia pague todas as despesas incorridas para promover e incorporar a Companhia;

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

(g) delegar quaisquer de seus poderes (incluindo o poder de substabelecer) a um comitê de uma ou mais pessoas nomeadas pelo Conselho de Administração, que pode consistir parcial ou inteiramente de não Conselheiros, desde que: (i) todos esses comitês estejam de acordo com as instruções que o Conselho de Administração impuser a eles; e (ii) as reuniões e procedimentos de qualquer desses comitês sejam regidas pelas disposições do Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia que regula as reuniões e procedimentos de instalação do Conselho de Administração, até onde as mesmas sejam aplicáveis e não sejam substituídas por instruções específicas e expressamente impostas pelo Conselho de Administração para o funcionamento dos comitês;

(h) delegar qualquer um de seus poderes (incluindo o poder de substabelecer) a qualquer pessoa em tais termos e tais formas que o Conselho de Administração julgar adequado;

(i) apresentar qualquer petição e fazer qualquer solicitação em relação à liquidação ou reorganização da Companhia;

(j) em relação à emissão de qualquer ação, pagar as comissões e corretagens conforme permitido por lei; e

(k) autorizar qualquer companhia, sociedade, firma, pessoa ou órgão de pessoas para atuar em nome da Companhia para qualquer fim específico e em conexão com ela para executar qualquer escritura, acordo, documento ou instrumento em nome da Companhia.

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia tem 5 (cinco) membros do Conselho de Administração eleitos, que são os Srs. Caio Braz Santos, Leonardo Abrahão da Costa Nascimento e Alexander Gardon de Ruszkay, que foram eleitos em 09 de junho de 2021 e reeleitos em 22 de setembro de 2022, e Gary Carr e David Smith, que foram eleitos em 31 de março de 2022.

(i) se possuem regimento interno próprio, informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue esses regimentos, locais na rede mundial de computadores onde esses documentos podem ser consultados.

Não aplicável, tendo em vista que o Conselho de Administração da Companhia não possui regimento interno.

(ii) se o emissor possui comitê de auditoria estatutário, informando, caso positivo, suas principais atribuições, forma de funcionamento e se o mesmo atende aos requisitos da regulamentação emitida pela CVM a respeito do assunto.

Na data deste Formulário de Referência a Companhia não possui comitê estatutário de auditoria.

(iii) de que forma o conselho de administração avalia o trabalho da auditoria independente, indicando se o emissor possui uma política de contratação de serviços de extra-auditoria com o auditor independente, e informando o órgão responsável pela aprovação da política, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado.

O Conselho de Administração é responsável pela análise de independência dos auditores independentes contratados pela Companhia e por garantir que os serviços contratados não comprometam a independência dos seus auditores. No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e no período de 9 (nove) meses encerrados em 30 de setembro de 2022, a UHY ou qualquer parte relacionada não realizou outros serviços para a Companhia.

A Companhia não possui uma política estabelecida de contratação dos auditores independentes para serviços extra-auditoria, pois não há escopo de trabalho no qual a Companhia tenha necessidade de contratação dos auditores independentes além do escopo atual de auditoria.

b. Em relação aos membros da diretoria estatutária, suas atribuições e poderes individuais.

A Companhia possui uma Diretoria, composta por 3 (três) membros, sendo eles os Srs. Leonardo Abrahão da Costa Nascimento, Caio Braz Santos e Alexander Gardon de Ruszkay, eleitos em reunião do Conselho de Administração realizada em 07 de março de 2022, com efeitos retroativos a 1º de junho de 2021. Os cargos dos Diretores, conforme deliberação do Conselho de Administração que os elegeu, são os seguintes: (i) o Sr. Leonardo Abrahão da Costa Nascimento foi eleito para o cargo de Diretor Presidente; (ii) o Sr. Caio Braz Santos foi eleito para o cargo de Diretor Financeiro; e (iii) o Sr. Alexander Gardon de Ruszkay foi eleito para o cargo de Diretor de Operações. Além disso, o Sr. Caio Braz Santos foi nomeado como Diretor de Relações com Investidores, cumulando o cargo com o de Diretor Financeiro pelo Conselho de Administração em 07 de março de 2022, com efeitos retroativos a 1º de junho de 2021.

De acordo com os Artigos 46 e 48 do Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia, a eleição de Diretores cabe ao Conselho de Administração, que poderá fazê-lo e outorgar-lhes poderes para administrar os negócios da Companhia. Os Diretores poderão ou não ser membros do Conselho de Administração. De acordo com o Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia, a Diretoria será composta por no mínimo 3 (três) membros e por no máximo 6 (seis) membros.

A Diretoria da Companhia não possui regimento interno próprio e os Diretores terão os poderes que lhes forem conferidos pelo Conselho de Administração e devem desempenhar as funções que lhes forem delegadas pelo Conselho de Administração na administração, nos negócios e nos assuntos da Companhia. Os Diretores serão remunerados na forma definida pelo Conselho de Administração.

Os Diretores Gary John Carr e David Smith são membros do Conselho de Administração, sendo Diretores não executivos, com suas funções e direitos de votos determinados nos *bye-laws* da Companhia.

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

c. Data de instalação do conselho fiscal, se este não for permanente.

O Estatuto Social (*bye-laws*) não prevê a existência de um conselho fiscal (ou órgão similar). O Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia prevê auditoria anual das demonstrações financeiras da Companhia por auditor eleito pelos detentores de Ações Classe B, pelo prazo determinado por tais acionistas. O auditor poderá ser acionista da Companhia, mas não poderá ser um Conselheiro, Diretor ou empregado enquanto ocupar tal cargo. A Companhia não possui regimento interno próprio específico aplicável ao conselho fiscal.

d. Mecanismos de avaliação de desempenho do conselho de administração e de cada órgão ou comitê que a ele se reporta.

A Companhia não dispõe de mecanismos formais pré-estabelecidos de avaliação de desempenho dos membros da administração. A supervisão dos membros dos Comitês cabe ao Conselho de Administração, órgão com poderes para eleger e destituir os membros dos Comitês da Companhia. A supervisão, eleição e destituição dos Conselheiros cabe à Assembleia Geral.

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

12.2. Regras, Políticas e Práticas Relativas às Assembleias Gerais.

a. Prazos de convocação.

A Companhia deverá realizar uma assembleia geral ordinária anualmente (*annual general meeting*), em data e local determinados pelo presidente do Conselho de Administração da Companhia ou por quaisquer dois Conselheiros ou por um Conselheiro e pelo Secretário. A convocação das assembleias gerais extraordinárias (*special general meeting*) ocorrerá da mesma forma, sempre que necessário.

O Conselho de Administração deverá realizar a convocação da assembleia geral mediante requisição de acionistas com direito de voto representando ao menos 10% (dez por cento) do capital integralizado da Companhia.

As assembleias gerais da Companhia devem ser convocadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, devendo constar da respectiva convocação a data, local e hora em que a assembleia geral será realizada, bem como as matérias a ser deliberadas.

Caso as assembleias gerais venham a ser convocadas em prazo menor, a convocação será considerada regular caso assim deliberado: (i) por todos os acionistas com direito a voto na assembleia geral ordinária; e (ii) por uma maioria dos acionistas que tenham direito de votar na assembleia, sendo tal maioria conjuntamente titular de não menos que 95% (noventa e cinco por cento) do valor nominal das ações com direito a voto na assembleia, no caso de uma assembleia geral extraordinária.

b. Competências.

Conforme determinam as leis de Bermudas, os seguintes atos necessitam de aprovação dos acionistas da Companhia reunidos em assembleia geral:

(i) alteração da denominação da Companhia;

(ii) alteração do memorando de associação (*memorandum of association*);

(iii) aditamento do Estatuto Social (*bye-laws*);

(iv) registro de uma sociedade de responsabilidade limitada como uma sociedade de responsabilidade ilimitada;

(v) a conversão de ações preferenciais em ações preferenciais resgatáveis;

(vi) a alteração do capital social;

(vii) a redução do capital social;

(viii) a alteração dos direitos relativos a classes especiais de ações;

(ix) a renúncia a recebimento das contas e nomeação do auditor;

(x) a nomeação e a destituição do auditor;

(xi) a eleição de membros do Conselho de Administração;

(xii) a realização de empréstimos aos membros do Conselho de Administração;

(xiii) a realização de transação entre a Companhia e seus acionistas;

(xiv) a aquisição de ações de acionistas dissidentes da deliberação que aprovar um contrato ou acordo para transferência das ações para outra sociedade aprovado pela maioria dos acionistas;

(xv) a fusão ou incorporação da Companhia;

(xvi) a dissolução da Companhia (enquanto uma sociedade isenta e na medida em que o Estatuto Social (*bye-laws*) não dispuser em contrário);

(xvii) a liquidação voluntária da Companhia;

(xviii) o exercício e controle dos poderes do liquidante;

(xix) o preenchimento do cargo de liquidante, em caso de vacância;

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

(xx) o registro da vacância do cargo de liquidante;

(xxi) a outorga ao liquidante do poder de aceitar ações, dentre outros, como pagamento pela venda de propriedade da Companhia;

(xxii) a dissolução da Companhia, na hipótese de liquidação voluntária;

(xxiii) um acordo entre uma Companhia liquidante e seus credores; e

(xxiv) o investimento do acervo líquido na hipótese de liquidação voluntária.

A legislação de Bermudas dispõe ainda que os acionistas titulares de ações sem direito de voto ou com voto restrito poderão votar quanto às matérias previstas nos itens (iv), (viii), (ix), (xiii), (xv) e (xvi) acima.

c. Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos acionistas para análise.

Os documentos relativos às assembleias gerais, incluindo a publicação dos editais de convocação, ficarão disponíveis na página da internet de relações com investidores própria da Companhia (www.ur-us.com), da CVM (http://www.cvm.gov.br), da B3 (http://www.b3.com.br) e da BSX (www.bsx.com).

d. Identificação e administração de conflitos de interesses.

A Companhia não possui uma política diferenciada de identificação e administração de conflitos de interesses no âmbito das assembleias gerais.

e. Solicitação de procurações pela administração para o exercício do direito de voto.

A Companhia não adota regras diferenciadas em seu Estatuto Social (*bye-laws*) quanto à hipótese de solicitação de procurações pelos administradores da Companhia.

f. Formalidades necessárias para aceitação de procurações outorgadas por acionistas, indicando se a Companhia exige ou dispensa reconhecimento de firma, notarização, consularização e tradução juramentada e se a Companhia admite procurações outorgadas por acionistas por meio eletrônico.

A nomeação de um procurador deverá ser recebida pela Companhia em sua sede ou em outro local ou de outra maneira especificada na convocação da assembleia ou em qualquer instrumento de procuração disponibilizado pela Companhia em relação à assembleia geral na qual a pessoa nomeada na procuração proponha-se a votar. Caso contrário, será considerada inválida. A decisão do presidente de qualquer assembleia geral quanto à validade de qualquer nomeação de procurador será final.

A procuração poderá ser outorgada por meio eletrônico e outros meios aprovados pelo Conselho de Administração.

Não há no Estatuto Social (*bye-laws*) exigência em relação a reconhecimento de firma, notarização, consularização (ou medida equivalente) e tradução juramentada dos instrumentos de procuração. A aprovação de procurações outorgadas por meios eletrônicos cabe discricionariamente ao Presidente da Assembleia da Companhia.

g. Formalidades necessárias para aceitação do boletim de voto a distância, quando enviados diretamente à Companhia, indicando se exige ou dispensa reconhecimento de firma, notarização e consularização.

Não aplicável, tendo em vista que o Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia não prevê o uso do boletim de voto à distância para as assembleias gerais.

h. Se a Companhia disponibiliza sistema eletrônico de recebimento do boletim de voto a distância ou de participação a distância.

O Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia não prevê uso do boletim de voto a distância para as assembleias. Não obstante, quando da realização de assembleias gerais, a Companhia disponibilizará aos acionistas método de acesso remoto que os permita comunicarem-se entre si simultaneamente durante a assembleia. A Companhia registrará a presença dos acionistas que participarem por meio remoto. O disposto neste item se aplica aos titulares de BDRs lastreados em ações da Companhia.

Os titulares de BDRs lastreados em ações ordinárias Classe A ("Ações Classe A") da Companhia terão os mesmos direitos que os acionistas detentores das Ações Classe A. Os acionistas detentores de Ações Classe A da Companhia

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

não possuem direito de voto, exceto em determinadas hipóteses de exceção previstas no Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia.

Nas hipóteses em que os titulares de BDRs lastreados em Ações Classe A da Companhia tiverem direito de voto conforme o Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia, eles terão o direto de orientar a Instituição Depositária com relação a como o voto atrelado ao respectivo BDR vinculado à Ação Classe A deverá ser realizado nas deliberações sociais da Companhia. Ainda, a Instituição Depositária será informada com antecedência de quaisquer assembleias de acionistas a serem realizadas e a Instituição Depositária notificará os titulares de BDRs solicitando instrução de voto de cada titular de BDRs com relação às ações subjacentes aos BDRs, a serem enviadas no prazo previsto pela Instituição Depositária.

i. Instruções para que acionista ou grupo de acionistas inclua propostas de deliberação, chapas ou candidatos a membros do conselho de administração e do conselho fiscal no boletim de voto a distância.

Não aplicável, tendo em vista que o Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia não prevê uso do boletim de voto a distância para as assembleias.

j. Se a Companhia disponibiliza fóruns e páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das assembleias.

A Companhia não mantém fóruns e páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre pautas das assembleias gerais.

k. Outras informações necessárias à participação a distância e ao exercício do direito de voto a distância.

Não há outras informações consideradas necessárias para o exercício do voto a distância na data deste Formulário de Referência.

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

12.3. Regras, Políticas e Práticas Relativas ao Conselho de Administração.

a. Número de reuniões realizadas no último exercício social, discriminando entre número de reuniões ordinárias e extraordinárias.

Não aplicável, tendo em vista que, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, não foram realizadas reuniões ordinárias ou extraordinárias do Conselho de Administração da Companhia.

b. Se existirem, as disposições do acordo de acionistas que estabeleçam restrição ou vinculação ao exercício do direito de voto de membros do conselho.

Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia.

c. Regras de identificação e administração de conflitos de interesses.

Qualquer membro da administração da Companhia que tenha interesses diretos ou indiretos a partir de um contrato ou proposta de contrato do qual a Companhia seja parte deverá informar o interesse e a natureza do interesse, na forma da lei aplicável. Caso isso ocorra, o referido membro da administração ficará impedido de votar sobre a matéria de deliberação do contrato ou proposta no qual tem interesse, não obstante possa participar da reunião e ser considerado para fins de verificação do quórum de instalação.

Em caso de dúvida sobre a materialidade do conflito de interesse, o Conselho de Administração da Companhia votará a matéria sem a participação do membro em suposto conflito de interesse.

d. Se a Companhia possui política de indicação e de preenchimento de cargos do conselho de administração formalmente aprovada. Em caso positivo:

i. Órgão responsável pela aprovação da política, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui política de indicação e preenchimento de cargos do Conselho de Administração formalmente aprovada. A eleição dos membros se dá na forma disposta no Artigo 35 do Estatuto Social (*bye-laws*), descrita no item 12.1 deste Formulário de Referência.

ii. Principais características da política, incluindo regras relativas ao processo de indicação dos membros do conselho de administração, à composição do órgão e à seleção de seus membros.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui política de indicação e preenchimento de cargos do Conselho de Administração formalmente aprovada. A eleição dos membros se dá na forma disposta no Artigo 35 do Estatuto Social (*bye-laws*), descrita no item 12.1 deste Formulário de Referência.

12.4 - Descrição da Cláusula Compromissória Para Resolução de Conflitos Por Meio de Arbitragem

12.4. Descrição da Cláusula Compromissória para Resolução de Conflitos por Meio de Arbitragem.

Não aplicável, tendo em vista que o Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia não prevê cláusula compromissória para a resolução dos conflitos entre os acionistas e/ou entre estes e a própria Companhia por meio de arbitragem.

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	**Profissão**	**Cargo eletivo ocupado**	**Data de posse**	**Foi eleito pelo controlador**	**Percentual de participação nas reuniões**
Outros cargos e funções exercidas no emissor		**Descrição de outro cargo / função**			
Gary John Carr	15/09/1961	Pertence apenas ao Conselho de Administração	31/03/2022	3 anos	0
000.000.000-00	Contador / Administrador	27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	01/04/2022	Sim	100.00%
David Thomas Smith	27/03/1950	Pertence apenas ao Conselho de Administração	31/03/2022	3 anos	0
000.000.000-00	Administrador	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	01/04/2022	Sim	100.00%
Leonardo Abrahão da Costa Nascimento	05/05/1984	Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	22/09/2022	22/09/2025	1
097.940.467-36	Engenheiro		22/09/2022	Sim	100.00%
Leonardo além de Conselheiro (efetivo) é também Diretor Presidente da Companhia, tendo sido eleito em 07/03/2022 (posse com efeitos retroativos à 01/06/2021), com prazo de mandato indeterminado.					
Alexander Gardon de Ruszkay	10/02/1990	Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	22/09/2022	22/09/2025	1
385.674.938-11	Administrador		22/09/2022	Sim	100.00%
Alexander além de Conselheiro (efetivo), é Diretor de Operações da Companhia, tendo sido eleito em 07/03/2022 (posse com efeitos retroativos à 01/06/2021), com prazo de mandato indeterminado.					
Caio Braz Santos	08/08/1985	Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	22/09/2022	22/09/2025	1
336.522.008-96	Engenheiro	35 - Conselheiro(Efetivo) e Dir. Rel. Invest.	22/09/2022	Sim	100.00%

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	**Profissão**	**Cargo eletivo ocupado**	**Data de posse**	**Foi eleito pelo controlador**	**Percentual de participação nas reuniões**
Outros cargos e funções exercidas no emissor		**Descrição de outro cargo / função**			
Caio além de Conselheiro (efetivo), é Diretor de Relações com Investidores, tendo sido eleito em 07/03/2022 (posse com efeitos retroativos à 01/06/2021), com prazo de mandato indeterminado.					

Experiência profissional / Critérios de Independência

Gary John Carr - 000.000.000-00

Gary possui mais de 35 anos de carreira, trabalhando principalmente nos mercados de private equity e venture capital na JP Morgan (2010-2012) e na Schroders (1995-2012). . Já foi sócio e diretor da Delphi Management Limited, uma boutique de gestão e administração de fundos de investimentos sediada nas Ilhas Bermudas, que foi vendida para a IQ EQ em 2018. Gary continua a ocupar cargos de direção em dois grandes grupos de clientes que investem em private equity e alternative investments – Runa (2014) e UFG (2016), e também é diretor na Dragon Dynamic Funds (2020). Gary também atua como voluntário como membro do conselho do Bermuda Cancer and Helth Center (2007), uma instituição de caridade que fornece exames de mamografia, tratamento com radiação e outros serviços em Bermudas. Gary se graduou com honras em administração de empresas, em 1984, pela Universidade Wilfrid Laurier em Ontário no Canadá e é também CPA no Canadá (1984) .

O Sr. Gary J. Carr declara para todos os fins de direito que, nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de qualquer condenação criminal, qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM, ou qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse efeito a suspensão ou a inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial. Adicionalmente, declara não ser considerado Pessoa Exposta Politicamente nos termos de regulamentação aplicável.

David Thomas Smith - 000.000.000-00

David iniciou sua carreira no mercado financeiro em 1982, na Corporate Trust Division de um grupo internacional de serviços bancários e de fundos (atual HSBC), trabalhando tanto nas Bermudas quanto como Diretor Global de Vendas e Marketing na Divisão de Serviços de Fundos em Hong Kong. Desde 2003, especializou-se na gestão de ativos de clientes, serviços administrativos e corporativos; primeiro em um grupo bancário privado suíço, Genevalor Benbassat & Cie (2003-2008) e desde 2009 em sua própria boutique de assessoria financeira, Ecosse Limited, prestadora de serviços corporativos, regulamentada pela Autoridade Monetária das Bermudas. David é associado do Institute of Chartered Secretaries and Administrators (1982). Atuou como diretor de uma ampla gama de fundos de investimento, domiciliados em Bermudas, nas Ilhas Virgens Britânicas, nas Ilhas Cayman, em Dublin e em Luxemburgo, muitos dos quais são listados em bolsas de valores reconhecidas. Atualmente é diretor de onze fundos com títulos listados na Bolsa de Valores de Bermudas, incluindo três fundos de tamanho substancial, com gestores baseados no Reino Unido.

O Sr. David Thomas Smith declara para todos os fins de direito que, nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de qualquer condenação criminal, qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM, ou qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse efeito a suspensão ou a inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial. Adicionalmente, declara não ser considerado Pessoa Exposta Politicamente nos termos de regulamentação aplicável.

Leonardo Abrahão da Costa Nascimento - 097.940.467-36

Leonardo fundou o grupo Urca Capital em 2009, após experiência profissional em consultoria estratégica e em finanças corporativas, tendo atuado como consultor na Bain & Company de Setembro de 2008 a Setembro de 2009 e analista do Banco UBS Pactual de Janeiro de 2008 a Agosto de 2008. Leonardo também foi Oficial do Exército Brasileiro, onde passou 7 anos (2001-2008). Já coordenou diversas transações de M&A de sucesso, como a venda de 100% da It Coffee para a GranCoffee (investida Pátria Investimentos) em 2020, venda de subsidiária da Anima Educação para a Bahema Educação em 2020, e a venda da CordVida para a Cryo HoldCo em 2021. Leonardo foi presidente do Conselho de Administração do Grupo Raiz Educação (2014-2016), membro do Conselho de Administração da Vereda Educação (2019) e da Giolaser Estética e Beleza (2018). Leonardo é atualmente membro do Conselho de Administração da Prima Empreendimentos Imobiliários (2022). Leonardo é engenheiro elétrico formado pelo Instituto Militar de Engenharia – IME (2005).

O Sr. Leonardo Abrahão da Costa Nascimento declara para todos os fins de direito que, nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de qualquer condenação criminal, qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM, ou qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse efeito a suspensão ou a inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial. Adicionalmente, declara não ser considerado Pessoa Exposta Politicamente nos termos de regulamentação aplicável.

Alexander Gardon de Ruszkay - 385.674.938-11

Alexander fundou o grupo Urca Capital em 2013 após trabalhar entre 2011 e 2013 como analista de investimentos para a Vergent Partners, uma prestigiosa boutique com sede em São Paulo, Brasil, com atividades nas áreas de fusões e aquisições, captação de recursos, reestruturação de dívidas, e outras atividades de consultoria financeira. Alexander Ruszkay coordenou diversos negócios, tais como a venda de 100% da It Coffee (antiga Italian Coffee) para a GranCoffee (investida Pátria Investimentos) em 2020, a venda de uma subsidiária da Anima Educação para a Bahema Educação em 2020, e a venda da CordVida para a Cryo HoldCo em 2021 (investida Acon Investments), entre diversos outros. Alexander Ruszkay ainda trablhou entre 2010 e 2011 como corretor de grãos e petróleo na Mylton&Thomas, uma das maiores corretoras de commodities no Brasil. Alexander Ruszkay foi membro do Conselho de Administração do Grupo Raiz Educação (2014-2016) e é um dos membros do comitê de investimentos da Urca Gestão de Recursos Ltda. Alexander é formado em Gestão de Negócios pela Escola Superior de Propaganda e Marketing (ESPM) em São Paulo, Brasil (2012).

O Sr. Alexander Gardon de Ruszkay declara para todos os fins de direito que, nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de qualquer condenação criminal, qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM, ou qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse efeito a suspensão ou a inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial. Adicionalmente, declara não ser considerado Pessoa Exposta Politicamente nos termos de regulamentação aplicável.

O Sr. Alexander Gardon de Ruszkay declara para todos os fins de direito que, nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de qualquer condenação criminal, qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM, ou qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse efeito a suspensão ou a inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial. Adicionalmente, declara não ser considerado Pessoa Exposta Politicamente nos termos de regulamentação aplicável.

Caio Braz Santos - 336.522.008-96

Caio possui mais de 15 anos de experiência no mercado financeiro. Antes de se juntar ao Grupo Urca em 2015, foi sócio e membro do Conselho de Administração do Grupo Pop/Hand Tecnologia (2007-2014), maior empresa de software de gestão de carteira de crédito consignado do Brasil, com aproximadamente R$ 4 bilhões de ativos de crédito sob gestão, e trabalhou no HSBC Bank Brasil (2006-2007). Caio é sócio do grupo Urca Capital desde 2015. Caio é formado em Engenharia Elétrica pelo Mackenzie-SP (2008) e possui pós-graduação pela FIA (2011), ambos em São Paulo, Brasil.

Atualmente Caio atua como diretor do Comitê de Riscos da Urca Gestão de Recursos Ltda. (2020), participante do Comitê de Investimentos da Urca Gestão de Recursos Ltda. (2020) e atuou como presidente do conselho do CIASPREV (Centro de Integração e Assistência aos Servidores Públicos Previdência Privada (2010-2015).

O Sr. Caio Braz Santos declara para todos os fins de direito que, nos últimos 5 anos, não esteve sujeito aos efeitos de qualquer condenação criminal, qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM, ou qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse efeito a suspensão ou a inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial. Adicionalmente, declara não ser considerado Pessoa Exposta Politicamente nos termos de regulamentação aplicável.

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
Gary John Carr - 000.000.000-00	
N/A	
David Thomas Smith - 000.000.000-00	
N/A	
Leonardo Abrahão da Costa Nascimento - 097.940.467-36	
N/A	
Alexander Gardon de Ruszkay - 385.674.938-11	
N/A	
Caio Braz Santos - 336.522.008-96	
N/A	

12.7/8 - Composição Dos Comitês

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, pois na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui comitês estabelecidos. Para maiores informações, vide seção 12.1 deste Formulário de Referência.

12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que, na data deste Formulário de Referência, não existe nenhuma relação conjugal, união estável ou parentesco até o 2º grau relacionadas a administradores da Companhia, controladas ou controladores.

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			

Exercício Social 31/12/2021

Administrador do Emissor

Caio Braz Santos	336.522.008-96	Controle	Controlador Direto
Membro Efetivo do Conselho de Administração / Diretor de Relações com Investidores / Diretor Financeiro			

Pessoa Relacionada

Urus Gestão e Participações Ltda.	44.646.401/0001-99
Sócio	

Observação

Administrador do Emissor

Leonardo Abrahão da Costa Nascimento	097.940.467-36	Controle	Controlador Direto
Membro Efetivo do Conselho de Administração/Diretor Presidente			

Pessoa Relacionada

Urus Gestão e Participações Ltda.	44.646.401/0001-99
Sócio	

Observação

Administrador do Emissor

Alexander Gardon de Ruszkay	385.674.938-11	Controle	Controlador Direto
Membro Efetivo do Conselho de Administração/Diretor de Operações			

Pessoa Relacionada

Urus Gestão e Participações Ltda.	44.646.401/0001-99
Sócio	

Observação

Administrador do Emissor

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Caio Braz Santos	336.522.008-96	Prestação de serviço	Fornecedor
Membro Efetivo do Conselho de Administração / Diretor de Relações com Investidores / Diretor Financeiro			
Pessoa Relacionada			
Urca Management Company, Inc.			
Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
Leonardo Abrahão da Costa Nascimento	097.940.467-36	Prestação de serviço	Fornecedor
Membro Efetivo do Conselho de Administração/Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
Urca Management Company, Inc.			
Diretor			
Observação			
Administrador do Emissor			
Alexander Gardon de Ruszkay	385.674.938-11	Prestação de serviço	Fornecedor
Membro Efetivo do Conselho de Administração/Diretor de Operações			
Pessoa Relacionada			
Urca Management Company, Inc			
Diretor			
Observação			

12.11 - Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, Para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas Pelos Administradores

12.11 Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas pelos Administradores.

Na presente data, a Companhia não possui seguro de responsabilidade civil dos Administradores e Diretores. Entretanto, a Companhia poderá realizar a contratação de tal seguro a qualquer tempo.

Na forma autorizada pelo Artigo 51.2 do Estatuto Social (*bye-laws*), os membros do Conselho de Administração, o representante legal residente em Bermudas, o Secretário, os diretores, bem como qualquer pessoa nomeada para um comitê da Companhia pelo Conselho de Administração, agindo em relação a qualquer assunto da Companhia ou de suas controladas, bem como seus herdeiros, executores e administradores (cada qual uma "parte indenizável"), serão mantidos indenes, através dos ativos da Companhia, contra qualquer ação, custos, cobranças, perdas, prejuízos e despesas que uma parte indenizável possa vir a incorrer ou sofrer em razão de qualquer ato realizado, concorrido ou omitido ou com relação à execução de suas obrigações, ou supostas obrigações, ou em seus respectivos cargos ou funções, e nenhuma parte indenizável será responsável por responder pelos atos, recibos, omissões ou violações das demais, bem como por tomar parte em qualquer recibo conjuntamente para fins de conformidade, ou para quaisquer bancos ou outras pessoas com as quais quaisquer recursos ou pertences de propriedade da Companhia devam ou possam ser abrigados ou depositados para custódia, ou pela insuficiência ou deficiência de qualquer valor mobiliário no qual os recursos ou bens da Companhia sejam alocados ou investidos, ou por qualquer perda, prejuízo ou dano que possa ocorrer no exercício de seus respectivos cargos ou funções, ou com relação aos mesmos, sendo certo que tal direito à indenização não se estenderá a qualquer assunto relacionado a qualquer fraude ou desonestidade com relação à Companhia.

A Companhia poderá também contratar seguro em nome de qualquer membro do Conselho de Administração ou diretor contra qualquer responsabilidade incorrida por esse na forma da lei em sua capacidade como conselheiro ou diretor ou para indenizar tal conselheiro ou diretor com relação a qualquer perda decorrente ou responsabilidade a esse relativo em virtude de lei com relação a qualquer negligência, inadimplemento, violação de dever ou violação de confiança pelos quais o conselheiro ou diretor possam ser culpados em relação à Companhia ou qualquer controlada dessa.

A Companhia poderá adiantar recursos a um conselheiro ou diretor pelos custos, cobranças e despesas incorridos por esses na defesa de qualquer procedimento civil ou criminal, sob a condição de que tal conselheiro ou diretor deverá pagar tal adiantamento se qualquer alegação de desonestidade ou fraude com relação à Companhia for provada contra esse.

12.12 - Outras informações relevantes

12.12. Outras Informações Relevantes.

Informações sobre quóruns de instalação de assembleias gerais

Evento	Data	Quórum	Convocação
Aprovação do Estatuto Social (*bye-laws*); eleição de 3 (três) membros do Conselho de Administração; ratificação dos atos tomados pelos conselheiros provisórios; deliberou por não indicar naquela oportunidade os auditores independentes.	09/06/2021	100%	Dispensada pela presença da acionista única.

Note-se que, conforme a legislação das Bermudas, os acionistas podem substituir a realização das assembleias gerais por instrumento escrito assinado pelos acionistas, na forma de resoluções unânimes de acionistas.

Prestação de Serviços. A Companhia celebrou contrato de gestão (*Management Agreement*) com a sociedade URCA Management, em 04 de fevereiro de 2022, o *Management Agreement*. O contrato tem por objeto a prestação de serviços de gestão dos negócios da Companhia e atividades acessórias, como serviços administrativos e de gestão executiva.

Sob o referido *Management Agreement*, a Companhia contratou os serviços da *Urca Management* para delegar a administração operacional e financeira de forma exclusiva.

A *Urca Management* deverá prestar serviços de gestão, operação, direção e supervisão das operações e administração da Companhia e de seus ativos imobiliários ("Serviços"). A *Urca Management* desempenhará as seguintes funções no âmbito da prestação dos Serviços à Companhia:

(a) Fornecer regularmente à Companhia pesquisas de investimento, consultoria e supervisão e fornecer continuamente um programa de investimento em ativos imobiliários para a Companhia consistente com os objetivos e políticas de investimento da Companhia.

(b) Com base no julgamento de negócios da *Urca Management*, realizar, de tempos em tempos, investimentos (cada investimento sendo aqui chamado de "Investimento da Companhia" e coletivamente, "Investimentos da Companhia") por conta e em nome da Companhia, determinando quais Investimentos da Companhia devem ser feitos, quais ativos devem ser mantidos ou vendidos pela Companhia, e qual parte dos Investimentos da Companhia deve ser mantida como caixa e equivalentes de caixa, bem como executar todas as ações, procedimentos e acordos que possam ser necessários para a realização dos Investimentos da Companhia.

(c) Monitorar e avaliar o desempenho dos ativos e Investimentos da Companhia, supervisionar o desempenho dos administradores de propriedades relativamente aos ativos da Companhia e coordenar e gerenciar as relações entre a Companhia e qualquer um de seus sócios em um Investimento da Companhia.

(d) Negociar em nome da Companhia com bancos ou terceiros financiadores empréstimos a serem feitos à Companhia para a realização de Investimentos da Companhia, bem como negociar em nome da Companhia os termos e condições de contratação de empréstimos.

(e) Executar todas as ações consideradas necessárias ou recomendadas ao critério da *Urca Management* para desempenhar as funções acima.

(f) Negociar e contratar em nome e por conta e ordem da Companhia os terceiros prestadores de serviços que a *Urca Management* considerar necessário para o desempenho adequado de suas obrigações, incluindo, mas não se limitando, a consultores, contadores, advogados, credores, consultores técnicos, corretores, instituições financeiras para servirem como *underwriter* em ofertas públicas de valores mobiliários, fiduciários corporativos, agentes de custódia, depositários, custodiantes, agentes de cobrança, seguradoras, agentes de seguros, bancos, construtores e incorporadores, gerentes de propriedades e todos e quaisquer terceiros agindo em qualquer outra capacidade considerada necessária ou desejável para o desempenho de qualquer um dos serviços anteriores.

(g) Realizar a gestão diária da Companhia.

(h) Sujeito à supervisão geral do Conselho de Administração da Companhia, e na medida em que tais serviços não sejam obrigados a ser executados por terceiros nos termos de acordos específicos, em relação aos ativos e Investimentos da Companhia: *(i)* fornecer supervisão sobre todos os aspectos das operações da Companhia não referidos acima; *(ii)* coordenar e supervisionar os serviços que estão sendo executados pelos prestadores de serviços da Companhia; *(iii)* providenciar, às custas da Companhia (a) a preparação para a Companhia de

12.12 - Outras informações relevantes

todas as declarações fiscais exigidas; (b) a preparação e apresentação de relatórios aos acionistas existentes e autoridades reguladoras; e (c) a preparação e apresentação da declaração de registro da Companhia e de todos os outros documentos necessários para cumprir os requisitos regulamentares e manter o registro e as qualificações da Companhia com a bolsa de valores e demais autoridades regulatórias; e *(iv)* manter em boa ordem todos os registros da Companhia.

(i) Manter todos os livros e registros dos ativos e Investimentos da Companhia e de todas as suas atividades, bem como disponibilizar esses registros para inspeção pela Companhia e por advogados e auditores independentes da Companhia, a qualquer momento ou de tempos em tempos.

(j) Elaboração de relatórios da administração destinados ao Conselho de Administração da Companhia sobre a execução de seus serviços para a Companhia, bem como sobre o desempenho operacional da Companhia.

Como contrapartida aos serviços acima, a Companhia deverá pagar à *Urca Management* uma remuneração de gestão (“a "Remuneração de Gestão") e uma remuneração de desempenho (a "Remuneração de Desempenho").

A Remuneração de Gestão corresponde a um percentual fixo de 1,5% (um e meio por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Companhia, pago *pro rata* mensalmente. A Remuneração de Desempenho decorre dos investimentos realizados pela Companhia, e correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder o valor de 4% (quatro por cento) ao ano sobre o *dividend yield* pago pela Companhia aos seus acionistas, em dólares dos Estados Unidos, calculados e pagos *pro rata* trimestralmente.

A Remuneração de Desempenho será calculada com base na distribuição total pela Companhia, incluindo, mas não se limitando a, dividendos, retorno de capital e ganhos de capital pagos aos acionistas trimestralmente ou mensalmente, conforme o caso, dividido pelo patrimônio líquido da Companhia apurado ao final de cada trimestre ou mês, conforme o caso, e devido com base no *dividend yield* de cada ação.

O *Management Agreement* prevê a atuação da *Urca Management* como gestora exclusiva dos ativos da Companhia pelo prazo de 30 (trinta) anos, de maneira independente, isto é, sem que a relação estabelecida represente qualquer tipo de associação ou *joint venture* entre as partes.

A execução dos serviços do *Management Agreement* está sujeita à supervisão geral do Conselho de Administração da Companhia.

Além dos poderes de agir em nome da Companhia, conforme os serviços contratados, a *Urca Management* poderá deter, transferir, hipotecar, penhorar ou de outra forma negociar e exercer todos os direitos, poderes, privilégios e outros incidentes de propriedade ou posse em relação aos investimentos da Companhia e outros bens e fundos detidos ou detidos pela Companhia, incluindo, sem limitação, exercer e fazer valer direitos com relação a quaisquer reivindicações relacionadas a tais investimentos e outros bens e fundos, inclusive com relação a litígios, falência ou outra forma de reorganização.

O *Management Agreement* poderá ser rescindido por justa causa pela Companhia no caso de fraude, má conduta dolosa ou negligência grave da *Urca Management*, conforme determinado por uma sentença transitada em julgado. O contrato poderá ser rescindido por justa causa pela *Urca Management* caso a Companhia passe a ser regulada sob a égide do *US Investment Company Act*.

Caso a Companhia venha a resilir o contrato sem que se verifique em uma das hipóteses anteriormente previstas, a Companhia pagará uma multa rescisória em dinheiro equivalente a 20% (vinte por cento) do valor patrimonial ou do valor de mercado da Companhia, o que for maior, na data da resilição. A multa terá, em qualquer hipótese, um valor mínimo de US$ 20.000.000,00 (vinte milhões de dólares dos Estados Unidos), e será devida no prazo de 5 (cinco) dias a contar da rescisão.

A Companhia indenizará e isentará a *Urca Management* e suas afiliadas, incluindo seus respectivos diretores, conselheiros, sócios, membros, gerentes e empregados, de todas as responsabilidades, reclamações, danos ou perdas decorrentes do desempenho de suas funções previstas no *Management Agreement* e de despesas relacionadas, incluindo honorários advocatícios razoáveis, na medida em que tais responsabilidades, reclamações, danos ou perdas e despesas relacionadas não sejam totalmente reembolsadas por seguro, sujeito a quaisquer limitações impostas por qualquer lei.

Não obstante, a *Urca Management* não terá direito a indenização ou ficará isenta de responsabilidade por qualquer atividade que seja consequência de má conduta ou negligência grave da própria *Urca Management* ou a que seja obrigada a indenizar ou isentar a Companhia na forma do referido contrato.

A *Urca Management* indenizará e isentará a Companhia de contratos ou outras responsabilidades, reivindicações, danos, impostos ou perdas e despesas relacionados, incluindo honorários advocatícios, na medida em que tal responsabilidade, reivindicações, danos, impostos ou perdas e despesas relacionados não sejam totalmente reembolsados por apólices de seguro e sejam incorridos em razão de fraude, dolo ou negligência grave da *Urca Management*, mas a *Urca Management* não será responsabilizada por qualquer ação do Conselho de Administração da

12.12 - Outras informações relevantes

Companhia, ou uma ação tomada pela *Urca Management* a pedido ou determinação do Conselho de Administração para agir ou recusar-se a agir contrariamente à recomendação da *Urca Management*.

Os Srs. Leonardo Abrahão da Costa Nascimento, Alexander Gardon de Ruszkay e Caio Braz Santos, conselheiros da Companhia, são os responsáveis diretos pela prestação dos serviços pela *Urca Management* à Companhia, sem prejuízo de terceiros que venham a ser empregados e/ou contratados.

Controle. A sociedade Urus Gestão e Participações Ltda. é detentora do controle da Companhia, com participação de 0,0003% do capital social da Companhia, representado por 100% (cem por cento) de Ações Classe B. Os conselheiros de administração Leonardo Abrahão da Costa Nascimento, Alexander Gardon de Ruszkay e Caio Braz Santos são sócios nesta data detentores de 100% (cem por cento) do capital social da sociedade Urus Gestão e Participações Ltda.

Diferenças entre competências, deveres e responsabilidades dos administradores nas jurisdições de Bermudas e do Brasil.

Introdução

A Lei n.º 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), aplicável a companhias estabelecidas no Brasil, determina que a administração de companhias abertas competirá ao conselho de administração e à diretoria, devendo obrigatoriamente ter os dois órgãos. A Lei das Sociedades por Ações estabelece ainda que (i) o conselho de administração deverá ser composto por, no mínimo, três membros, sendo todos eleitos pela assembleia geral e por ela destituíveis a qualquer tempo, devendo o estatuto social estabelecer o prazo de gestão, que não poderá ser superior a três anos, permitida a reeleição; e (ii) a diretoria deverá ser composta por dois ou mais diretores, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo conselho de administração, devendo o estatuto social estabelecer o prazo de gestão, que não poderá ser superior a três anos.

Na legislação de Bermudas, uma companhia deve ter ao menos um conselheiro e um secretário, não havendo um número máximo de conselheiros e diretores, tampouco a obrigatoriedade de indicar um diretor. De acordo com o Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia, o Conselho de Administração é composto por cinco conselheiros (observado que, mesmo em caso de vacâncias temporárias, o Conselho de Administração não poderá ser composto por menos de cinco membros), eleitos conforme descrito no item 12.1.

Competências

A Lei das Sociedades por Ações determina algumas competências como próprias do conselho de administração: (i) fixar a orientação geral dos negócios da companhia; (ii) eleger e destituir os diretores da companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o estatuto; (iii) fiscalizar a gestão dos diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos; (iv) convocar a assembleia geral quando julgar conveniente, ou nos casos previstos em lei; (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria; (vi) manifestar-se previamente sobre atos ou contratos, quando o estatuto assim o exigir; (vii) deliberar, quando autorizado pelo estatuto, sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição; (viii) autorizar, se o estatuto não dispuser em contrário, a alienação de bens do ativo não circulante, a constituição de ônus reais e a prestação de garantias a obrigações de terceiros; e (ix) escolher e destituir os auditores independentes, se houver.

No caso da diretoria, os poderes e atribuições de cada diretor (e da diretoria) serão estabelecidos no estatuto social da companhia regido pela Lei das Sociedades por Ações, sendo que o estatuto pode estabelecer que determinadas decisões, de competência dos diretores, sejam tomadas em reunião da diretoria.

Já na legislação de Bermudas, o Conselho de Administração terá toda capacidade para gerir os negócios da Companhia, exceto nos casos em que a lei requeira a deliberação dos acionistas (como indicado no item 12.2.b deste Formulário de Referência) ou conforme dispuser o seu Estatuto Social (*bye-laws*). Os diretores, por sua vez, terão os poderes que lhe forem delegados pelo Conselho de Administração.

As competências do Conselho de Administração fixadas pelo Estatuto Social (*bye-laws*) estão descritas no item 12.1 deste Formulário de Referência.

A Companhia poderá, por meio de deliberação da maioria do Conselho de Administração, nomear diretores nas ocasiões em que isso possa ser considerado necessário ou conveniente. Os diretores desempenharão as funções que forem designadas na ocasião de sua nomeação, sujeitas a qualquer modificação que possa ser estipulada pelo Conselho de Administração.

Deveres

Os deveres dos administradores previstos pela Lei das Sociedades por Ações incluem (i) o dever de diligência; (ii) o dever de exercer suas atribuições no interesse da companhia; (iii) o dever de servir com lealdade à companhia e manter reserva sobre os seus negócios; (iv) o dever de cientificar a companhia e demais administradores de interesse conflitante

12.12 - Outras informações relevantes

com a companhia em qualquer operação, devendo abster-se de intervir na referida operação; (v) o dever de informar os valores mobiliários de emissão da companhia de que sejam titulares e eventuais alterações em suas posições acionárias; e (vi) comunicar imediatamente o mercado acerca de fatos ou atos relevantes.

Por sua vez, os deveres dos administradores de acordo com a legislação de Bermudas estão descritos no item 12.1 deste Formulário de Referência.

Responsabilidade

O administrador, sob a Lei das Sociedades por Ações, não é pessoalmente responsável pelas obrigações que contrair em nome da sociedade e em virtude de ato regular de gestão, respondendo, porém, pelos prejuízos que causar, quando proceder: (i) dentro de suas atribuições ou poderes, com culpa ou dolo; ou (ii) em violação da lei ou do estatuto social.

O administrador não é responsável por atos ilícitos de outros administradores, salvo se com eles for conivente, negligente ou se, deles tendo conhecimento, deixar de agir para impedir a sua prática. Da mesma forma, exime-se de responsabilidade o administrador dissidente que faça consignar sua divergência em ata de reunião do órgão de administração ou, não sendo possível, dela dê ciência imediata e por escrito ao órgão da administração, ao conselho fiscal, se em funcionamento, ou à assembleia geral.

A legislação das Bermudas estipula que cada conselheiro da Companhia deve (a) agir honestamente e de boa-fé em vista dos melhores interesses da Companhia; e (b) exercer o cuidado, diligência e habilidade que uma pessoa razoavelmente prudente exerceria em situações comparáveis.

Remuneração

A Lei das Sociedades por Ações determina que a assembleia geral fixará o montante global ou individual da remuneração dos administradores, inclusive benefícios de qualquer natureza e outras verbas.

De acordo com o Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia, os membros do Conselho de Administração poderão ou não receber remuneração que, se houver, deverá ser aprovada pelo voto afirmativo representando a maioria dos votos dos acionistas de ações ordinárias Classe A e ações ordinárias Classe B votando como uma classe única. A remuneração dos Diretores, se eleitos, será determinada pelo Conselho de Administração.

Os membros do Conselho de Administração farão jus ao reembolso de todas as despesas de viagem, hotel e outras despesas devidamente incorridas por eles (ou, no caso de um conselheiro que seja uma pessoa jurídica, pelo seu representante ou representantes) ao comparecer e retornar de Reuniões do Conselho, reuniões de quaisquer comitês indicados pelo Conselho de Administração ou assembleias gerais, ou em conexão com negócios da Companhia ou suas funções como conselheiros em geral.

Investidura (Termo de Posse)

A Lei das Sociedades por Ações estabelece que os administradores serão investidos nos seus cargos mediante assinatura de termo de posse (a ser registrado em livro específico), sendo que a falta de assinatura de referido termo nos 30 (trinta) dias seguintes à nomeação torna a nomeação sem efeito, salvo justificação aceita pelo órgão da administração para o qual tiver sido eleito.

Conforme a legislação das Bermudas, os conselheiros eleitos devem assinar um termo ou carta de aceitação antes ou após sua respectiva eleição, confirmando que aceitam atuar como conselheiros.

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

13.1. Descrição da Política ou Prática de Remuneração, inclusive da Diretoria Não Estatutária.

a. Objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso a Companhia divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado.

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui uma política de remuneração formalizada. Não obstante, a Companhia se empenha em compensar adequadamente a responsabilidade e a competência dos profissionais que integram a sua equipe, adotando práticas de remuneração que refletem os valores da Companhia, bem como que tenham incentivos para o atingimento dos objetivos da Companhia, considerando comprometimento, qualidade do trabalho prestado, meritocracia, cooperação entre a equipe e manutenção de um bom ambiente de trabalho.

b. Composição da remuneração.

i. Descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles.

A remuneração dos diretores e conselheiros Leonardo Nascimento, Alexander Ruszkay e Caio Braz é realizada indiretamente por meio do *Management Agreement* celebrado pela Companhia e a *Urca Management*. Tais membros não receberão qualquer remuneração direta da Companhia por possuírem remuneração indireta proveniente do *Management Agreement* com a *Urca Management*.

A Companhia remunerará diretamente os integrantes do Conselho de Administração que não forem remunerados por meio do *Management Agreement*. Atualmente, tais conselheiros são os Srs. Gary John Carr e David Smith. Os conselheiros Gary John Carr e David Smith recebem remuneração de USD 20.000 (vinte mil dólares americanos) ao ano.

ii. Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, qual a proporção de cada elemento na remuneração total.

Não aplicável, pois a Companhia não realizou pagamento de remuneração a quaisquer administradores nos 3 (três) últimos exercícios sociais.

iii. Metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração.

A Companhia (re)avalia, no mínimo, anualmente as remunerações de seus administradores, considerando a performance atingida e os valores praticados no mercado, alinhando-os aos objetivos da Companhia. A Companhia acompanha a remuneração de Diretores Não Executivos de companhias que possuem estruturas similares, verificando assim se há necessidade de reajuste na remuneração de seus Diretores Não Executivos, se a Companhia está adotando remunerações segundo as práticas de mercado. Essa avaliação também se aplica aos Diretores Executivos que possuem remuneração indireta através do *Management Agreement* com a *Urca Management*. A Companhia se baseia em outras companhias que possuem estruturas similares, de incorporação em Bermudas, com listagem na BSX (*Bermuda Stock Exchange*), e em Companhias análogas do setor de Real Estate, listadas ou não, que investem em ativos não listados, que exigem gestão ativa e atividades *in loco*. Companhias análogas do mercado de *Real Estate* Norte Americano possuem remunerações no modelo que a Urca Real Estate Holdings Company Ltd. adota. Sendo a Urca Real Estate Holdings Company Ltd. uma Companhia que se propõe a efetuar investimentos em ativos diferenciados, que exigem um nível de prospecção e gestão que vão além da pura análise quantitativa e "em tela" dos ativos, a Companhia entende que o alinhamento de seus Diretores Executivos e Não Executivos aos interesses dos acionistas é essencial, refletindo isso na remuneração dos Diretores. Os Diretores Executivos e a Urca Management Company, *Inc.*, reiterando seu alinhamento com os acionistas e com a Companhia, renunciou até o momento o recebimento de seus honorários.

iv. Razões que justificam a composição da remuneração.

A Companhia entende que a remuneração praticada – tanto de forma indireta, por meio do *Management Agreement*, quanto diretamente aos conselheiros e aos conselheiros Gary John Carr e David Smith – está em linha com a remuneração de mercado. Os padrões adotados seguem critérios largamente adotados pelo mercado para remunerar a administração de companhias de acordo com as funções desempenhadas. Especificamente no caso da remuneração indireta por meio do *Management Agreement*, a Companhia entende seguir o padrão de remuneração adotado para gestores de ativos imobiliários, mediante o pagamento da Remuneração de Gestão, que corresponde a um percentual do patrimônio líquido anual da Companhia, e da Remuneração de Desempenho, calculada e paga sobre os retornos auferidos pela Companhia em decorrência dos investimentos realizados, como descrito no item 12.12 acima.

v. Existência de membros não remunerados pela Companhia e a razão para esse fato.

Não aplicável, tendo em vista a remuneração recebida por parte dos conselheiros através do *Management Agreement.*

c. Principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração.

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

A Companhia utiliza, atualmente, como indicador de desempenho na determinação dos elementos da remuneração s resultados apresentados pelo(a) respectivo(a) administrador(a).

d. Como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não adota indicadores formais de desempenho na determinação da remuneração de seus administradores.

e. Como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses da Companhia de curto, médio e longo prazo.

A remuneração da *Urca Management* possui duas variáveis, uma calculada com base no Patrimônio Líquido da Companhia e outra atrelada à distribuição de resultado aos acionistas, não havendo remuneração em valores fixos. Sendo assim, a Urca *Management* tem interesses alinhados aos da Companhia, uma vez que o aumento do Patrimônio Líquido e o lucro obtido através dos investimentos e eficiência operacional são as variáveis que, sendo positivas, impactam diretamente a remuneração da Urca *Management*. Os Diretores não executivos possuem remunerações adequadas a seus cargos e condizente com o padrão de empresas que possuem governança corporativa com conselheiros independentes.

f. Existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos.

Não aplicável, tendo em vista que não há qualquer parcela da remuneração dos administradores suportada por subsidiárias, controladas ou controladores, diretos ou indiretos, em razão do exercício do cargo na Companhia.

g. Existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário da Companhia.

Não aplicável, tendo em vista que não há qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário da Companhia.

h. Práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria.

Não aplicável, tendo em vista que não há práticas e procedimentos adotados pelo Conselho de Administração para definir a remuneração individual do Conselho de Administração e da Diretoria. A Companhia avalia o padrão de remuneração de mercado considerando as funções exercidas por cada integrante do respectivo órgão societário da Companhia.

i. Órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam.

Na forma do Estatuto Social (*bye-law*), os acionistas da Companhia são responsáveis por decidir sobre a remuneração aplicável aos membros do Conselho de Administração e o Conselho de Administração é responsável por decidir sobre a remuneração aplicável aos diretores.

ii. Critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos.

A Companhia pagará à Urca *Management* a Remuneração de Gestão e a Remuneração de Desempenho, conforme estabelecido no *Management Agreement* e indicado no item 12.12 acima.

A Remuneração de Gestão será calculada a uma taxa anual de 1,50% (proporcionalmente a cada mês) incidente sobre o valor dos ativos sob gestão (Patrimônio Líquido) da Companhia no último dia útil de cada mês.

A Remuneração de Gestão será paga mensalmente até o quinto (5º) dia de cada mês imediatamente seguinte.

A Remuneração de Desempenho consiste em uma comissão equivalente a 20% (vinte por cento) do valor que exceder 4% (quatro por cento) ao ano sobre o *dividend yield* anual pago como dividendos pela Companhia aos seus acionistas. A Remuneração de Desempenho será calculada com base na distribuição total, incluindo, mas não se limitando a, dividendos, devolução de capital e ganhos de capital, pagos aos acionistas trimestralmente ou mensalmente, conforme o caso, dividido pelo valor patrimonial contábil da Companhia ao final de cada trimestre ou mês, conforme o caso, e devido com base no *dividend yield* de cada ação.

A Remuneração de Desempenho será paga no 5º (quinto) dia após o pagamento dos acionistas.

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

iii. Com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração da Companhia.

A Companhia (re)avalia, no mínimo, anualmente as remunerações considerando a performance e os valores praticados no mercado.

13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2022 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	5,00	3,00	0,00	8,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	216.264,00	0,00	0,00	216.264,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00	0,00	0,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	O número de membros foi apurado de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais. A remuneração dos atuais diretores e conselheiros Leonardo Nascimento, Alexander Ruszkay e Caio Brazda Companhia é realizada indiretamente por meio do Management Agreement celebrado pela Companhia e a Urca Management, vide item 13.1.b.i. desse Formulário de Referência. Portanto, a mencionada remuneração não foi incluída neste item.	O número de membros foi apurado de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais. A remuneração dos atuais diretores e conselheiros Leonardo Nascimento, Alexander Ruszkay e Caio Brazda Companhia é realizada indiretamente por meio do Management Agreement celebrado pela Companhia e a Urca Management, vide item 13.1.b.i. desse Formulário de Referência. Portanto, a mencionada remuneração não foi incluída neste item.	O número de membros foi apurado de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	
Total da remuneração	216.264,00	0,00	0,00	216.264,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2021 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	3,00	3,00	0,00	6,00

Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	0,00	0,00	0,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00	0,00	0,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	O número de membros foi apurado de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	O número de membros foi apurado de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	O número de membros foi apurado de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	
Total da remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

13.3. Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária e Conselho Fiscal.

Exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2022 (estimado)				
(em USD, exceto o número de administradores)	**Conselho de Administração**	**Diretoria Estatutária**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº total de membros	5	3	0	8
Nº de membros remunerados	2	0	0	2
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor previsto no plano de remuneração – metas atingidas	0	0	0	0
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor previsto no plano de remuneração – metas atingidas	0	0	0	0

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021				
(em USD, exceto o número de administradores)	**Conselho de Administração**	**Diretoria Estatutária**	**Conselho Fiscal**	**Total**
Nº total de membros	3	3	0	6
Nº de membros remunerados	0	0	0	0
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor previsto no plano de remuneração – metas atingidas	0	0	0	0
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0	0	0	0
Valor previsto no plano de remuneração – metas atingidas	0	0	0	0

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária

13.4. Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração e Diretoria Estatutária.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não tem plano de remuneração do Conselho de Administração e da Diretoria baseado em ações de emissão da Companhia. Vide item 13.16 deste Formulário de Referência.

13.5 - Remuneração Baseada em Ações

13.5. Remuneração Baseada em Ações do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária.

Não aplicável, tendo em vista que, nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no exercício social corrente, a Companhia não possuía plano de remuneração baseado em ações para os membros da administração. Vide item 13.4 deste Formulário de Referência.

13.6 - Opções em Aberto

13.6. Opções em Aberto do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possuía plano de opções em aberto baseado em ações para os membros da administração nos 3 (três) últimos exercícios sociais e para o período de 9 (nove) meses encerrados em 30 de setembro de 2022.

13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues

13.7. Opções Exercidas e Ações Entregues a Membros do Conselho de Administração e a Diretores Estatutários.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possuía plano de remuneração baseado em ações nos 3 (três) últimos exercícios sociais e não possui para o exercício social corrente.

13.8 - Precificação Das Ações/opções

13.8. Informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.5 a 13–7 - Método de precificação do valor das ações e das opções

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possuía plano de remuneração baseado em ações em vigor nos últimos 3 (três) exercícios sociais e não possui para o exercício social corrente.

13.9 - Participações Detidas Por Órgão

13.9. Participações em Ações, Cotas e Outros Valores Mobiliários Conversíveis, detidas por Administradores e Conselheiros Fiscais - por órgão.

Urus Gestão e Participações Ltda.

31/12/2021	Valor Mobiliário	Quantidade	% do Capital Social
Diretoria Estatutária	-	-	-
Conselho de Administração	Quotas	10.000	100%
Conselho Fiscal	-	-	-

Nos termos do Ofício Circular Anual - 2022 CVM/SEP/, para evitar duplicidade, os valores mobiliários detidos por membros do Conselho de Administração que também são membros da Diretoria foram divulgados somente no quadro de valores mobiliários detidos pelos membros do Conselho de Administração.

13.10 - Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários

13.10. Informações sobre Planos de Previdência conferidos aos Membros do Conselho de Administração e aos Diretores Estatutários.

Não aplicável, tendo em vista que, nos 3 (três) últimos exercícios sociais, a Companhia não possuía benefício de Previdência Privada aos membros da administração e não possui para o exercício social corrente.

13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal

Valores anuais

	Diretoria Estatutária	Conselho de Administração	Conselho Fiscal
	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021
Nº de membros	3,00	3,00	0,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00
Valor da maior remuneração(Reais)	0,00	0,00	0,00
Valor da menor remuneração(Reais)	0,00	0,00	0,00
Valor médio da remuneração(Reais)	0,00	0,00	0,00

Observação

Diretoria Estatutária	
31/12/2021	Em relação à Diretoria Estatutária, não há remuneração prevista porque a remuneração é integralmente realizada de maneira indireta por meio do Management Agreement.

Conselho de Administração	
31/12/2021	Em relação ao exercício social de 2021, não houve remuneração prevista para os Conselheiros, porque a remuneração é integralmente realizada de maneira indireta por meio do Management Agreement. Em relação ao exercício social de 2022, exceto para os Conselheiros independentes, não há remuneração prevista para os demais Conselheiros, porque sua remuneração é integralmente realizada de maneira indireta por meio do Management Agreement.

Conselho Fiscal	
31/12/2021	A Companhia não possui Conselho Fiscal instalado na data de apresentação deste Formulário de Referência, razão pela qual não foram definidos, até esta data, tais limites e médias de remuneração dos membros desse órgão. Caso a Companhia venha a instalar tal órgão, a Companhia considerará como limites e médias de remuneração os padrões de mercado e tais remunerações serão previamente aprovadas pelos órgãos da administração competentes.

13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria

13.12. Mecanismos de Remuneração ou Indenização para os Administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia, nos 3 (três) últimos exercícios sociais, não possuía mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou aposentadoria.

13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores

13.13. Percentual na Remuneração Total detido por Administradores e Membros do Conselho Fiscal que sejam Partes Relacionadas aos Controladores.

Não aplicável, tendo em vista que não há percentual na remuneração total detido por Administradores e Membros do Conselho Fiscal que sejam Partes Relacionadas aos Controladores da Companhia.

13.14 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal, Agrupados Por Órgão, Recebida Por Qualquer Razão Que Não A Função Que Ocupam

13.14. Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal, agrupados por órgão, recebida por qualquer razão que não a função que ocupam.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não pagou qualquer remuneração a qualquer Administrador ou Membro do Conselho Fiscal nos 3 (três) últimos exercícios sociais. Para maiores informações referentes à remuneração decorrente de outras funções, ver item 12.12. deste Formulário de Referência.

13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor

13.15. Remuneração de Administradores e Membros do Conselho Fiscal reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades sob Controle Comum e de Controladas da Companhia.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não pagou remuneração, nos 3 (três) últimos exercícios sociais, a qualquer Administrador ou Membro do Conselho Fiscal reconhecida no resultado de controladores, diretos ou indiretos, sociedades sob controle comum ou controladas da Companhia, uma vez que a Companhia foi constituída no exercício social de 2021.

Em relação ao exercício social de 2022, os membros da Administração Gary John Carr e David Smith receberão a remuneração referente aos meses remanescentes de novembro e dezembro de 2022.

13.16 - Outras Informações Relevantes

13.16. Outras Informações Relevantes.

Além da remuneração disposta no item 13.2., os diretores e conselheiros Leonardo Nascimento, Alexander Ruszkay e Caio Braz recebem remuneração indireta, por meio do Management Agreement, conforme item 13.1.b.i deste Formulário de Referência. Os Diretores Executivos e a Urca Management Company, *Inc.* renunciaram até o momento ao recebimento de seus honorários.

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos

14. Recursos Humanos.

14.1. Descrição dos Recursos Humanos.

a. Número de empregados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica).

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possuía empregados nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2022.

b. Número de terceirizados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica).

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possuía trabalhadores terceirizados nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2022.

c. Índice de rotatividade.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possuía empregados ou trabalhadores terceirizados nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2022.

14.2 - Alterações Relevantes - Recursos Humanos

14.2. Alterações Relevantes.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possuía empregados nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2022.

14.3 - Descrição da Política de Remuneração Dos Empregados

14.3. Descrição da Política de Remuneração dos Empregados.

a. Política de salários e remuneração variável.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possuía empregados nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2022.

b. Política de benefícios.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possuía empregados ou trabalhadores terceirizados que tivessem benefícios nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2022.

c. Características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não-administradores.

i. Grupos de beneficiários.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possuía planos de remuneração baseados em ações para empregados não-administradores nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2022.

ii. Condições para exercício.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possuía planos de remuneração baseados em ações para empregados não-administradores nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2022.

iii. Preços de exercício.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possuía planos de remuneração baseados em ações para empregados não-administradores nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no período de 9 (nove) meses encerrados em 30 de setembro de 2022.

iv. Prazos de exercício.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possuía planos de remuneração baseados em ações para empregados não-administradores nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2022.

v. Quantidade de ações comprometidas pelo plano.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possuía planos de remuneração baseados em ações para empregados não-administradores nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2022.

14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos

14.4. Descrição das Relações entre a Companhia e Sindicatos.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possuía empregados ou trabalhadores terceirizados nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2022.

14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos

A Companhia contrata a prestação de serviços especializados de terceiros, os quais não se enquadram nas características dos itens anteriores desta seção 14 deste Formulário de Referência, tais como serviços de advocacia e auditoria independente.

A gestão de investimentos, de administração e manutenção rotineira da Companhia são integralmente realizadas pela *Urca Management*, conforme escopo, prazo e remuneração estipulados no *Management Agreement*. Para maiores informações sobre tal contrato, fazemos referência aos itens 12.12 e 16 deste Formulário de Referência.

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

Acionista					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade-UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Acionista Residente no Exterior	**Nome do Representante Legal ou Mandatório**		**Tipo pessoa**	**CPF/CNPJ**	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	**Ações ordinárias %**	**Qtde. ações preferenciais (Unidades)**	**Ações preferenciais %**	**Qtde. total de ações (Unidades)**	**Total ações %**
Detalhamento por classes de ações (Unidades)					
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
Mário Gonçalves de Azevedo Júnior					
076.764.188-44	Brasileiro-SP	Não	Não	11/11/2021	
Não					
9.523	2,870%	0	0,000%	9.523	2,870%
Vanderleia Peixoto Gasparelli					
	Brasileira-RJ	Não	Não	16/09/2022	
Não					
18.182	5,479%	0	0,000%	18.182	5,479%
Andre Luis Bertoldo Vieira					
171.955.298-35	Brasil-SP	Não	Não	07/04/2022	
Não					
59.098	17,811%	0	0,000%	59.098	17,811%
Urus Gestão e Participações Ltda.					
44.646.401/0001-99	Brasil	Não	Sim	21/12/2021	
Não					
1	0,002%	0	0,000%	1	0,002%
Vania Maria Januario Correa					
269.111.078-81	Brasil-SP	Não	Não	27/08/2021	
Não					
245.000	73,838%	0	0,000%	245.000	73,838%

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

Acionista					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
Detalhamento por classes de ações (Unidades)					
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
OUTROS					
0	0,000%	0	0,000%	0	0,000%
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000%	0	0,000%	0	0,000%
TOTAL					
331.804	100,000%	0	0,000%	331.804	100,000%

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade-UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Acionista Residente no Exterior	**Nome do Representante Legal ou Mandatório**		**Tipo pessoa**	**CPF/CNPJ**	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	**Ações ordinárias %**	**Qtde. ações preferenciais (Unidades)**	**Ações preferenciais %**	**Qtde. total de ações (Unidades)**	**Total ações %**
CONTROLADORA / INVESTIDORA				**CPF/CNPJ acionista**	**Composição capital social**
Urus Gestão e Participações Ltda.				**44.646.401/0001-99**	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
Alexander Gardon de Ruszkay					
385.674.938-11	Brasileiro	Não	Não	26/10/2021	
Não					
4.000	40,000	0	0,000	4.000	40,000
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
TOTAL	0	0.000			
Caio Braz Santos					
336.522.008-96	Brasileiro	Não	Não	26/10/2021	
Não					
2.000	20,000	0	0,000	2.000	20,000
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
TOTAL	0	0.000			
Leonardo Abrahão da Costa Nascimento					
097.940.467-36	Brasileiro	Não	Não	26/10/2021	
Não					
4.000	40,000	0	0,000	4.000	40,000
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
TOTAL	0	0.000			

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
Urus Gestão e Participações Ltda.				44.646.401/0001-99	
OUTROS					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
TOTAL					
10.000	100,000	0	0,000	10.000	100,000

15.3 - Distribuição de Capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	16/09/2022
Quantidade acionistas pessoa física (Unidades)	4
Quantidade acionistas pessoa jurídica (Unidades)	1
Quantidade investidores institucionais (Unidades)	0

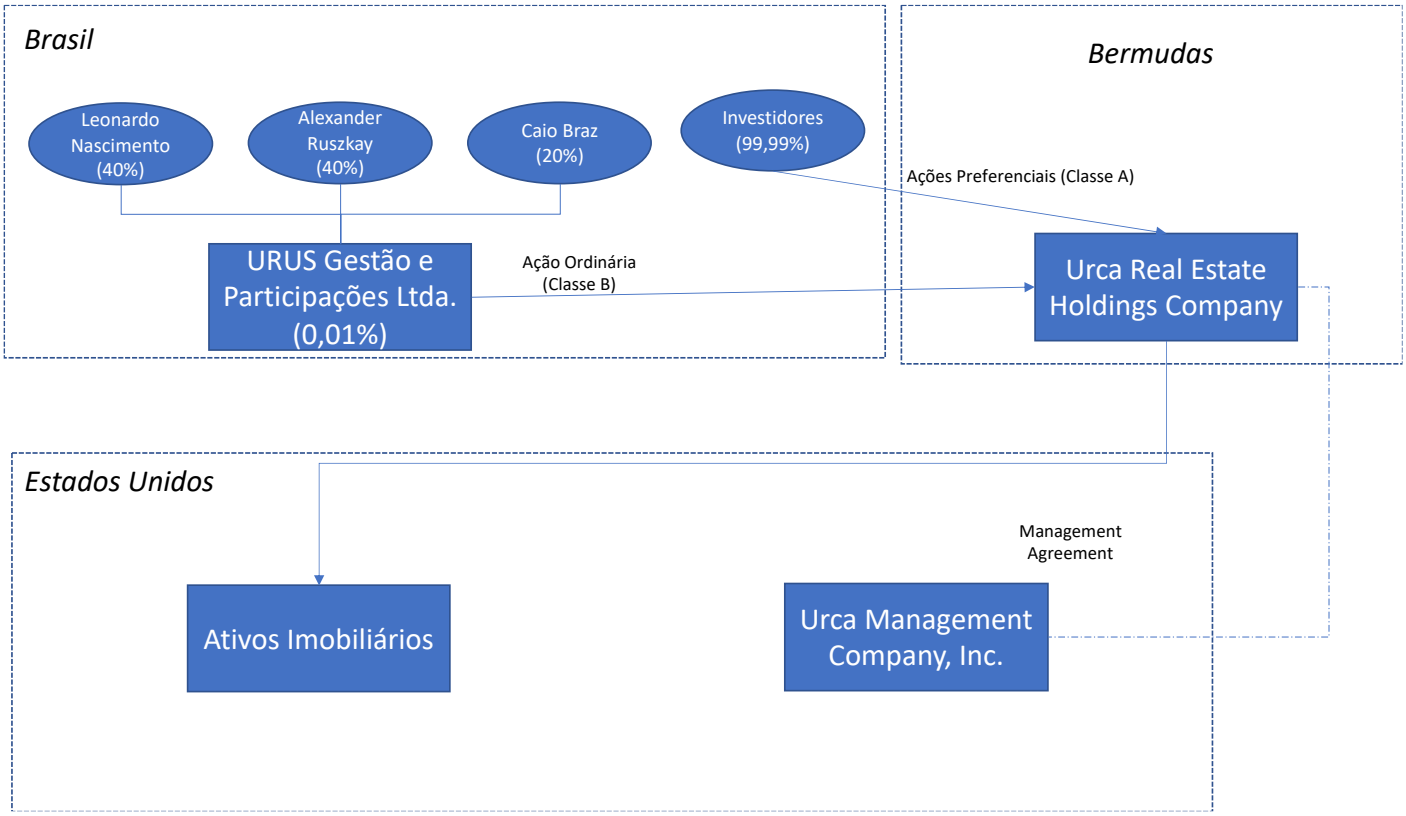
Ações em Circulação

Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantdas em tesouraria

Quantidade ordinárias (Unidades)	331.803	100,000%
Quantidade preferenciais (Unidades)	0	0,000%
Total	331.803	100,000%

15.4 - Organograma Dos Acionistas E do Grupo Econômico

15.4. Organograma dos Acionistas e do Grupo Econômico.



15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte

15.5. Acordo de Acionistas arquivado na sede da Companhia ou do qual o Controlador seja parte.

Não aplicável, tendo em vista que, na data de apresentação deste Formulário de Referência, não há acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia.

15.6 - Alterações Relevantes Nas Participações Dos Membros do Grupo de Controle E Administradores do Emissor

15.6. Alterações Relevantes nas participações dos Membros do Grupo de Controle e Administradores da

A acionista Urus Gestão e Participações Ltda. adquiriu o controle da Companhia por meio de aquisição de 1 (uma) Ação Classe B em 11 de janeiro de 2022.

15.7 - Principais Operações Societárias

15.7. Principais Operações Societárias.

Todas as informações relevantes pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima desta seção 15 do Formulário de Referência.

15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico

15.8. Outras Informações Relevantes.

Não há outras informações consideradas relevantes para a seção 15 deste Formulário de Referência na data de sua apresentação.

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas

16.1. Descrição das Regras, Políticas e Práticas da Companhia quanto à realização de Transações com Partes Relacionadas.

A Companhia não adota uma política específica de transações com partes relacionadas. As regras, políticas e práticas quanto às transações com terceiros em geral, incluindo as partes relacionadas da Companhia, estão estipuladas no Código de Conduta e Ética nos Negócios, aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em 7 de março de 2022 e válido a partir de 1º de junho de 2021, cujo teor integral está disponível na página https://www.ur-us.com. O Código de Conduta e Ética nos Negócios da Companhia estabelece as diretrizes gerais que devem ser observadas na condução dos seus negócios, tanto por membros eleitos de órgãos da Companhia, quanto por prestadores de serviços.

Além disso, de acordo com as leis de Bermudas, caso um membro do Conselho de Administração pretenda, direta ou indiretamente, celebrar um contrato ou proposta de contrato com a Companhia, tal membro deverá declarar a natureza do seu interesse e não poderá votar na reunião que deliberar (ou com relação à matéria) a respeito daquele contrato ou proposta. Embora não possa votar, a sua presença poderá ser considerada para fins de quórum de instalação da respectiva reunião.

As regras de listagem da BSX (Bermudas Stock Exchange) proíbem que a Companhia e suas controladas celebrem contratos de prestação de serviços com qualquer conselheiro ou possível conselheiro, conforme o caso, por prazo superior a 10 (dez) anos, sem a prévia aprovação dos acionistas com relação a tal matéria.

A administração da Companhia considera que todas as condições estipuladas nos contratos pactuados com partes relacionadas existentes atendem aos seus interesses e continuará atuando de modo a assegurar que futuros contratos pactuados com quaisquer partes relacionadas atendam aos interesses da Companhia, de modo que tais contratos apresentem termos e condições tão favoráveis à Companhia como os que poderiam celebrar com quaisquer outros terceiros.

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
Urca Management Company, Inc.	04/02/2022	0,00	0		30 anos.	NÃO	0,000000

Relação com o emissor	Parte relacionada à Companhia, pois é controlada pelos conselheiros Leonardo Abrahão da Costa Nascimento, Alexander Gardon de Ruszkay e Caio Braz Santos.
Objeto contrato	Management Agreement (Contrato de Gestão) - Prestação de serviços de gestão de negócios e investimentos realizados pela Companhia, com remuneração da Contratada por meio de (i) Remuneração de Gestão de 1,5% (um e meio por cento) sobre o valor anual dos ativos sob gestão pela Contratada, e (ii) Remuneração de Desempenho de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder 4% (quatro por cento) em distribuição de dividendos (Dividend Yield) anual pago aos acionistas da Companhia. Dividend Yield é calculado dividindo o valor total distribuído anualizado aos acionistas como dividendos trimestralmente pelo valor do Patrimônio Líquido da Companhia. Vide item 12.12 deste Formulário de Referência.
Garantia e seguros	Não aplicável.
Rescisão ou extinção	Multa de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da Companhia ao tempo da rescisão unilateral pela Companhia, com o mínimo de USD 20.000.000,00.
Natureza e razão para a operação	
Posição contratual do emissor	Outra
Especificar	Contratante

Urca Capital Partners Gestão, Consultoria, Projetos e Participações Ltda.	21/05/2021	20.000,00	R$ 20.000,00		Não há data de reembolso definida.	SIM	0,000000

Relação com o emissor	Parte relacionada à Companhia, pois é controlada indiretamente pelos membros do Conselho de Administração, Srs. Leonardo Abrahão da Costa Nascimento, Alexander Gardon de Ruszkay e Caio Braz Santos.
Objeto contrato	Empréstimo
Garantia e seguros	Não aplicável.
Rescisão ou extinção	
Natureza e razão para a operação	A Companhia ainda não era constituída, o recurso foi utilizado para custos iniciais de incorporação.
Posição contratual do emissor	Devedor
Especificar	

16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado

16.3. Identificação das Medidas Tomadas para tratar de Conflitos de Interesses e Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado.

a. identificar as medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses

A Companhia adota as medidas de prevenção e identificação de conflito de interesses dispostas no seu Código de Conduta e Ética nos Negócios, disponível na página www.ur-us.com, e aquelas recomendadas e/ou exigidas pela legislação que lhe é aplicável.

Sócios, diretores executivos e empregados não devem se envolver em qualquer atividade que entre em conflito com os interesses da Companhia. O conflito de interesse ocorre quando um sócio, diretor, executivo ou empregado se coloca em posição onde seus interesses particulares têm conflitos com os interesses da Companhia, ou têm efeito adverso na motivação de performance em seu trabalho. Exemplos de conflitos de interesses podem incluir mas, não estão limitados a:

- Aceitar empregos ou aceitar pagamentos pessoais de outra organização que realiza negócios com a Companhia ou que seja competidora da Companhia;
- Aceitar ou dar presentes com valores expressivos para clientes e/ou fornecedores;
- Concorrer com a Companhia em compras ou vendas de propriedades, serviços ou tirar qualquer tipo de vantagem pessoal em uma oportunidade na qual a Companhia tenha interesse;
- Ter algum membro familiar que tenha algum interesse financeiro nos negócios que a Companhia realiza;
- Ter interesse em qualquer transação envolvendo a Companhia, seus clientes, parceiros de negócios ou fornecedores (não incluindo investimentos em companhias abertas);
- Sócios, diretores, executivos e empregados não podem se colocar ou permanecer em uma posição em que seus interesses particulares entrem em conflito com os interesses da Companhia.
- Se a Companhia determinar que o trabalho externo de um funcionário interfere no desempenho ou na capacidade de atender aos requisitos da Companhia, pode ser solicitado ao empregado a rescindir o contrato de trabalho externo caso o mesmo deseje continuar como funcionário da Companhia. Para proteger os interesses tanto dos empregados quanto da Companhia qualquer trabalho fora da Companhia que apresente potencial conflito de interesses só poderá ser realizado após a divulgação para à Companhia pelo funcionário, e aprovado pela administração.

Como medida de prevenção de conflito de interesses na contratação de terceiros, a Companhia busca avaliar o mercado e as condições de contratação em geral aplicadas ao objeto em cada caso. Especificamente com relação ao *Management Agreement*, indicado no item 7.1 (Contrato de Gestão) acima, como medida de identificação e prevenção de conflitos de interesses, a Companhia avaliou o mercado de contratação de serviços com as características e objetivos desempenhados pela *Urca Management* e constatou que os valores de remuneração aplicados no *Management Agreement* celebrado entre a Companhia e a *Urca Management* adotam os padrões de remuneração de mercado a empresas e fundos de investimento que contrataram serviços desta natureza, uma vez que a remuneração da referida contratação se dá estritamente com base no patrimônio líquido e sucesso do desempenho financeiro da Companhia, reforçando o alinhamento de interesses entre prestador de serviço e Companhia. O *Management Agreement* foi aprovado pelo Conselho de Administração em 3 de fevereiro de 2022, que considerou que os seus termos estão alinhados às condições de mercado aplicáveis, conforme os *benchmarks* apurados pela Companhia. Após a aprovação pelo Conselho de Administração da Companhia, o *Management Agreement* foi celebrado em 4 de fevereiro de 2022.

16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado

b. demonstrar o caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado

A Companhia conduziu o mapeamento das remunerações de gestão e de performance cobradas por companhias de investimento e fundos voltados ao mercado imobiliário nos Estados Unidos e concluiu, com base nas informações colhidas, que os termos propostos no referido contrato estão condizentes com os padrões do mercado em que atua.

Abaixo seguem cinco amostras de contratos de prestação de mesmo escopo que o da Companhia com a Urca Management Company, *Inc.*, indicando se é público ou confidencial, e se a remuneração é maior ou menor que a da Urca Management Company, *Inc.*

Contratado	Contratante	Remuneração	Maior ou Menor	Público ou Confidencial	País
Gestor de Mortgages	Sociedade Limitada de Investidores em Mortgage	5% ao ano sobre o Patrimonio Líquido da Classe A / 4% ao ano sobre o Patrimonio Líquido da Classe B / 3% ao ano sobre o Patrimonio Líquido da Classe C	Maior	Confidencial	EUA
Gestor de Propriedades Comerciais	Sociedade de Propósito Específica Imobiliária	6% sobre o Patrimonio Líquido	Maior	Confidencial	EUA
Slate Asset Management	Slate Real Estate Investment Trust	3,3% ao ano sobre os Ativos	Maior	Público	Canadá
ToscaFund Asset Management	Regional REIT	1,1% ao ano sobre os Ativos + 15% sobre o que exceder 8% ao ano	Menor	Público	Inglaterra
Agellan Capital Partners	Agellan Commercial REIT	0,40% ao ano sobre o Valor de Mercado ou Custo de Aquisição dos Ativos (o que for maior) + 15% do valor de Receita que exceder 103% do valor projetado no prospecto da oferta pública do veículo	Maior	Público	Canadá

Fonte das informações públicas: https://www.slateofficereit.com/sites/default/files/sot_-_q2_2022_financial_statements.pdf / https://viz.tools.investis.com/regional-reit/2020-annual-report/64-65/ / https://agellancommercialreit.com/wp-content/uploads/2017/04/Agellan-AIF.pdf

16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas

16.4. Outras Informações Relevantes.

A Companhia celebrou contratos (conforme item 14.5 deste Formulário de Referência) e poderá vir a celebrar, no curso regular dos seus negócios, outras transações com partes relacionadas, observadas as práticas, políticas e regras aplicáveis, conforme informado nesta seção 16 do Formulário de Referência na data de sua apresentação. Além destas, não há outras informações consideradas relevantes para a seção 16 deste Formulário de Referência na data de sua apresentação.

17.1 - Informações Sobre O Capital Social

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital	**Capital Emitido**				
16/09/2022	17.523.108,52		331.804	0	331.804
Tipo de capital	**Capital Subscrito**				
16/09/2022	17.523.108,52		331.804	0	331.804
Tipo de capital	**Capital Integralizado**				
16/09/2022	17.523.108,52		331.804	0	331.804

17.2 - Aumentos do Capital Social

Data de deliberação	Orgão que deliberou o aumento	Data emissão	Valor total emissão (Reais)	Tipo de aumento	Ordinárias (Unidades)	Preferênciais (Unidades)	Total ações (Unidades)	Subscrição / Capital anterior	Preço emissão	Fator cotação
08/07/2021	Conselho de Administração	08/07/2021	11.042.010,00	Subscrição particular	210.000	0	210.000	99,99000000	52,58	R$ por Unidade
Critério para determinação do preço de emissão	Deliberação do Conselho de Administração.									
Forma de integralização	Integralização em moeda corrente (US$).									
27/08/2021	Conselho de Administração	27/08/2021	1.826.790,00	Subscrição particular	35.000	0	35.000	14,29000000	52,19	R$ por Unidade
Critério para determinação do preço de emissão	Deliberação do Conselho de Administração.									
Forma de integralização	Integralização em moeda corrente (US$).									
09/09/2021	Conselho de Administração	09/09/2021	1.056.380,00	Subscrição particular	20.000	0	20.000	7,55000000	52,82	R$ por Unidade
Critério para determinação do preço de emissão	Deliberação do Conselho de Administração.									
Forma de integralização	Integralização em moeda corrente (US$).									
11/11/2021	Conselho de Administração	11/11/2021	541.601,58	Subscrição particular	9.523	0	9.523	3,77000000	56,87	R$ por Unidade
Critério para determinação do preço de emissão	Deliberação do Conselho de Administração.									
Forma de integralização	Integralização em moeda corrente (US$).									
14/12/2021	Conselho de Administração	14/12/2021	1.129.336,87	Subscrição particular	19.048	0	19.048	7,27000000	59,29	R$ por Unidade
Critério para determinação do preço de emissão	Deliberação do Conselho de Administração.									
Forma de integralização	Integralização em moeda corrente (US$).									
07/04/2022	Conselho de Administração	07/04/2022	998.351,65	Subscrição particular	20.050	0	20.050	6,83000000	49,79	R$ por Unidade
Critério para determinação do preço de emissão	Deliberação do Conselho de Administração.									
Forma de integralização	Integralização em moeda corrente (US$)									

17.2 - Aumentos do Capital Social

Data de deliberação	Orgão que deliberou o aumento	Data emissão	Valor total emissão (Reais)	Tipo de aumento	Ordinárias (Unidades)	Preferênciais (Unidades)	Total ações (Unidades)	Subscrição / Capital anterior	Preço emissão	Fator cotação
16/09/2022	Conselho de Administração	16/09/2022	1.057.650,58	Subscrição particular	18.182	0	18.182	6,33000000	58,17	R$ por Unidade

Critério para determinação do preço de emissão Deliberação do Conselho de Administração.

Forma de integralização Integralização em moeda corrente (US$).

17.3 - Informações Sobre Desdobramentos, Grupamentos E Bonificações de Ações

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não realizou desdobramentos, grupamentos e bonificações de ações nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2022.

17.4 - Informações Sobre Reduções do Capital Social

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não realizou reduções do capital social nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2022.

17.5 - Outras Informações Relevantes

17.5. Outras Informações Relevantes.

Não há outras informações consideradas relevantes para a seção 17 deste Formulário de Referência na data de sua apresentação.

Os valores em reais dispostos na seção 17.1 deste Formulário de Referência foram convertidos de Dólares Norte-Americanos, conforme cotação da data do fechamento do balanço informada pelo Banco Central do Brasil (cotação BACEN venda). Os valores em reais dispostos na seção 17.2 deste Formulário de Referência foram convertidos de Dólares Norte-Americanos para Reais conforme a cotação informada pelo Banco Central do Brasil para venda na data da ocorrência de cada evento.

18.1 - Direitos Das Ações

Espécie de ações ou CDA	**Ordinária**
Tag along	100,000000
Direito a dividendos	Sim, conforme declarado pelo Conselho de Administração de tempos em tempos.
Direito a voto	Restrito
Descrição de voto restrito	Limitado
Conversibilidade	Não
Direito a reembolso de capital	Sim
Descrição das características do reembolso de capital	Conforme a legislação de Bermudas, na hipótese de fusão ou incorporação da Companhia, um acionista que não estiver satisfeito com o valor oferecido por suas ações pode, no prazo de um mês a contar da convocação de assembleia geral para deliberar sobre a fusão ou incorporação, requerer que a Suprema Corte de Bermudas avalie o valor justo das respectivas ações. Dentro de um mês a contar da data em que a Corte declarar o valor justo das ações, a Companhia deverá: (a) pagar ao acionista dissidente o valor equivalente àquele avaliado pela Corte; ou (b) rescindir o acordo de fusão ou incorporação. Caso a Companhia tenha concluído a fusão ou incorporação antes da avaliação da Corte, se o valor pago ao acionista dissidente por suas ações for menor do que o valor avaliado pela Corte, a sociedade sobrevivente deverá pagar ao acionista dissidente a diferença entre o valor pago a esse e o valor avaliado pela Corte.
Restrição a circulação	Não
Resgatável	Não
Hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate	
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	O Estatuto Social (bye-laws) da Companhia prevê no Artigo 4.2 os direitos e restrições específicos aplicáveis às ações da Classe A emitidas pela Companhia. Fazemos referência ao item 18.12 deste Formulário de Referência.
Outras características relevantes	Fazemos referência aos itens 4.8 e 18.12 deste Formulário de Referência. As informações deste quadro se referem às ações que lastrearão os BDRs emitidos pela Companhia.

Espécie de ações ou CDA	**Ordinária**
Tag along	100,000000
Direito a dividendos	Não.
Direito a voto	Pleno
Conversibilidade	Sim
Condição da conversibilidade e efeitos sobre o capital-social	Em ações ordinárias Classe A, mediante notificação escrita depositada junto ao Secretário da Companhia. Em tal hipótese, as ações Classe B serão convertidas em ações Classe A, com base em uma proporção de conversão de uma ação Classe B para uma ação Classe A e tal ação convertida terá, após a conversão, os mesmos direitos que as ações Classe A já existentes.
Direito a reembolso de capital	Sim

18.1 - Direitos Das Ações

Descrição das características do reembolso de capital	Conforme a legislação de Bermudas, na hipótese de fusão ou incorporação da Companhia, um acionista que não estiver satisfeito com o valor oferecido por suas ações pode, no prazo de um mês a contar da convocação de assembleia geral para deliberar sobre a fusão ou incorporação, requerer que a Suprema Corte de Bermudas avalie o valor justo das respectivas ações. Dentro de um mês a contar da data em que a Corte declarar o valor justo das ações, a Companhia deverá: (a) pagar ao acionista dissidente o valor equivalente àquele avaliado pela Corte; ou (b) rescindir o acordo de fusão ou incorporação. Caso a Companhia tenha concluído a fusão ou incorporação antes da avaliação da Corte, se o valor pago ao acionista dissidente por suas ações for menor do que o valor avaliado pela Corte, a sociedade sobrevivente deverá pagar ao acionista dissidente a diferença entre o valor pago a esse e o valor avaliado pela Corte.
Restrição a circulação	Sim
Descrição da restrição	Na medida em que dão direito de Tag Along aos demais acionistas da Companhia caso qualquer acionista detentor de Ações Classe B pretenda transferir mais do que 50% (cinquenta por cento) da participação de Ações Classe B detidas.
Resgatável	Não
Hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate	
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	O Estatuto Social (bye-laws) da Companhia prevê no Artigo 4.3 os direitos e restrições específicos aplicáveis às ações Classe B emitidas pela Companhia. Fazemos referência ao item 18.12 deste Formulário de Referência.
Outras características relevantes	Fazemos referência aos itens 4.8 e 18.12 deste Formulário de Referência.

18.2 - Descrição de Eventuais Regras Estatutárias Que Limitem O Direito de Voto de Acionistas Significativos ou Que os Obriguem A Realizar Oferta Pública

18.2. Descrição de eventuais regras estatutárias que Limitem o Direito de Voto de Acionistas Significativos ou que os obriguem a realizar Oferta Pública.

Ações Classe A.

Possuem as seguintes características e restrições, conforme cláusula 4.2(a), (b), (c), (d) do Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia: os acionistas detentores de ações ordinárias classe A ("Ações Classe A"), sujeitos ao Estatuto Social (*bye-laws*): *(a)* não terão o direito de participar e votar em nenhuma assembleia geral da Companhia, exceto se requerido pelo Estatuto ou pela lei aplicável. Durante qualquer período em que não haja Ações Classe B emitidas (um "Evento de Ação de Classe Única"), as Ações Classe A terão o direito de participar e votar em qualquer assembleia geral da Companhia e cada Ação Classe A terá direito a um voto durante a duração de tal Evento de Ação de Classe Única; *(b)* terão direito exclusivo, votando como uma classe, de eleger o Conselheiro Independente, em conformidade com a Cláusula 35 do Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia; *(c)* terão direito a um voto por ação e direito de votar junto com os acionistas das Ações Classe B como uma única classe em qualquer assembleia geral convocada para os propósitos de: (i) aprovar a entrada, emenda, rescisão ou renúncia de qualquer direito com relação a qualquer contrato ou acordo com um Acionista Controlador, diretamente ou por meio de uma afiliada de um Acionista Controlador (exceto para qualquer acordo existente antes da Oferta Inicial e qualquer acordo de opção de compra de ações, contratos de trabalho ou acordos de não-concorrência com administradores ou diretores da Companhia que tenham sido aprovados pelo Comitê de Auditoria e Compliance ou pelo Conselho de Administração); (ii) aprovar a remuneração da administração conforme a Cláusula 41 do Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia; (iii) aprovar a aquisição da Companhia por outra Pessoa através de uma fusão, exceto por uma fusão em relação a qual, de acordo com a lei aplicável, não seja necessário o voto dos acionistas da Companhia e *(*iv*)* aprovar as emissões de ações, que forem necessárias os votos dos acionistas Classe A e Classe B votando como uma classe única, conforme o Artigo 2.1. do Estatuto Social (*bye-laws*); *(d)* terão direito a um voto por ação em todos os seguintes assuntos e as seguintes ações não poderão ser tomadas e as seguintes transações não poderão ser consumadas pela Companhia sem o voto afirmativo representando a maioria dos votos dos acionistas de Ações Classe A, votando como uma única classe nas assembleias gerais: rescisão, alteração ou emenda das Cláusulas 2.1, 4.2, 11.7, 15, 35, 39, 40, 41, 74 ou 76 do Estatuto Social (*bye-laws*) ou a criação de qualquer nova disposição no Estatuto Social (*bye-laws*) que possa afetar ou alterar os direitos dos acionistas de Ações Classe A.

Ações Classe B.

Possuem as seguintes características e restrições, conforme cláusula 4.3(a) do Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia: enquanto qualquer ação ordinária Classe B ("Ações Classe B") estiver em circulação, os acionistas de Ações Classe B, sujeitos às disposições do Estatuto Social (*bye-laws*), terão direito a um voto por ação e deverão votar junto com os acionistas de Ações Classe A como uma única classe em qualquer assembleia geral convocada com o propósito de aprovar os temas dispostos nos parágrafos (i), (ii), e (iii) da Cláusula 4.2 (b) do Estatuto Social (*bye-laws*) e terão o direito de um voto por ação em todas as outras questões submetidas ao voto dos acionistas de Ações Classe B.

18.3 - Descrição de Exceções E Cláusulas Suspensivas Relativas A Direitos Patrimoniais ou Políticos Previstos no Estatuto

18.3. Descrição de exceções e cláusulas suspensivas relativas a direitos patrimoniais ou políticos previstos no estatuto.

(a) Artigos 6.1. e 6.2. do Estatuto Social *(bye-laws)* da Companhia

Na hipótese de uma acionista remisso deixar de quitar o preço de subscrição devido pelas ações de sua titularidade, após notificação do Conselho de Administração da Companhia, o acionista remisso poderá ter suas ações declaradas confiscadas em favor da Companhia, mediante deliberação do Conselho de Administração.

(b) Artigo 3.3. do Estatuto Social *(bye-laws)* da Companhia

O Artigo 3.3 do Estatuto Social (*bye-laws*) prevê que o Conselho de Administração poderá determinar, ao seu critério, que, caso a titularidade de ações por qualquer Pessoa possa resultar em consequências tributárias, legais ou regulatórias adversas relevantes para a Companhia, qualquer de suas controladas, ou qualquer outro acionista da Companhia ou suas afiliadas, a Companhia terá a opção, mas não a obrigação, de recomprar ou transferir para um terceiro o direito de comprar o número de ações de titularidade de tal Pessoa necessário para eliminar tal efeito adverso, pelo preço justo de mercado de tais ações, conforme determinado de boa-fé pelo Conselho de Administração, conquanto (i) caso as ações ou direitos a essas relativos não sejam negociados em bolsas de valores dentro ou fora dos Estados Unidos da América, o preço justo de mercado por ação será determinado pelo Conselho de Administração sem um desconto de minoria, mas com um desconto de liquidez apropriado, sendo tal valor e desconto de liquidez, caso haja, determinado de boa-fé pelo Conselho de Administração, ou (ii) se as ações ou direitos a essas relativos forem negociados em uma bolsa de valores dentro ou fora dos Estados Unidos da América, o valor de mercado por ação será determinado pelo Conselho de Administração baseado na média dos últimos preços de venda por ação ou quaisquer direitos a essas relativos na bolsa de valores onde tiver ocorrido o maior volume de negociação das ações ou de quaisquer direitos a essas relativos ou, caso não haja nenhuma, a média das cotações de compra e venda por ação ou de quaisquer direitos a essas relativos na bolsa de valores onde tenha ocorrido o maior volume de negociação das ações ou de quaisquer direitos a essas relativos, sem um desconto de minoria ou de liquidez, em ambos os casos nos 8 (oito) dias úteis anteriores à data da recompra. Se um acionista discordar do preço determinado pelo Conselho de Administração, o valor justo de mercado por ação e o desconto de liquidez, caso haja, serão determinados por um avaliador independente contratado pela Companhia, às suas expensas, e razoavelmente aceitável para tal acionista.

Para os fins deste item 18.3, "Pessoa" significa qualquer indivíduo, firma, sociedade, empresa, corporação, fundo, joint venture, associação, sociedade anônima, consórcio, fundo de investimento ou qualquer outra entidade ou organização incorporada ou não incorporada, incluindo um governo ou agência ou subdivisão política da mesma e deve incluir quaisquer sucessores (por fusão, incorporação ou de outra forma) de tal entidade ou organização.

Para outras informações quanto a possíveis restrições conforme a classe das ações emitidas pela Companhia, fazemos referência ao item 4.8.a deste Formulário de Referência.

18.4 - Volume de Negociações E Maiores E Menores Cotações Dos Valores Mobiliários Negociados

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que, na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía valores mobiliários emitidos no Brasil admitidos à negociação em bolsa de valores.

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que, na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui valores mobiliários emitidos no Brasil.

18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que, na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui valores mobiliários emitidos no Brasil.

18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação

18.6. Mercados brasileiros em que valores mobiliários são admitidos à negociação.

Não aplicável, tendo em vista que, na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía valores mobiliários emitidos no Brasil. A Companhia está em processo de obtenção de registro como emissor estrangeiro perante a CVM e a B3, bem como o de registro da oferta pública inicial de BDRs e a listagem dos BDRs.

18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros

Valor Mobiliário	**Identificação do Valor Mobiliário**	**País**	**Mercado Valor Mobiliário**
Entidade Administradora	**Data de admissão**	**Data de Início listagem**	**Percentual**
Descrição de Segmento de Negociação		**Descrição de Proporção de Certificados de Depósito no Exterior**	
Descrição do Banco Depositário		**Descrição da Instituição Custodiante**	
Ações	URUS.BH	Bermudas	Bolsa de Valores de Bermudas (BSX – Bermuda Stock Exchange)
Bolsa de Valores de Bermudas (BSX – Bermuda Stock Exchange)	31/10/2022	14/12/2022	0.000000%
Sim: Mezzanine Market		Não	
Não		Não	

18.8 - Títulos Emitidos no Exterior

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que, na data de apresentação deste Formulário de Referência, a Companhia não possui quaisquer outros títulos emitidos no exterior, além dos informados no item 18.7 deste Formulário de Referência.

18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição

18.9. Ofertas Públicas de Distribuição.

Não foram realizadas quaisquer ofertas públicas de distribuição pela Companhia ou por terceiros nos 3 (três) últimos exercícios sociais e no exercício social corrente.

18.10 - Destinação de Recursos de Ofertas Públicas

18.10. Destinação de recursos de ofertas públicas de distribuição e eventuais desvios.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não realizou quaisquer ofertas públicas de distribuição nos últimos 3 (três) exercícios sociais e no exercício social corrente.

18.11 - Ofertas Públicas de Aquisição

18.11. Ofertas Públicas de Aquisição feitas pela Companhia relativas a ações de emissão de terceiro.

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não realizou quaisquer ofertas públicas de aquisição relativas a ações de emissão de terceiro nos últimos 3 (três) exercícios sociais e no exercício social corrente.

18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários

18.12. Outras Informações Relevantes.

Direitos e Restrições Específicos aplicáveis às Ações Classe A e às Ações Classe B

O teor dos direitos e restrições específicos aplicáveis às ações da Classe A emitidas pela Companhia, previstos pelo Artigo 4.2 do Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia, conforme mencionado no item 18.1. acima, é o seguinte:

(a) não terão o direito de participar e votar em nenhuma assembleia geral da Companhia, exceto se requerido pelo Estatuto Social (*bye-laws*) ou pela lei aplicável (*Companies Act 1981* de Bermudas). Enquanto não houver Ações Classe B emitidas, as ações Classe A terão o direito de participar e votar em qualquer assembleia geral da Companhia e cada ação Classe A terá direito a um voto em tais assembleias;

(b) terão direito exclusivo, votando como uma classe, de eleger o Conselheiro Independente, em conformidade com o Artigo 35 do Estatuto Social (*bye-laws*);

(c) terão direito a um voto por ação e direito de votar junto com os acionistas titulares de ações Classe B como uma única classe em qualquer assembleia geral convocada para deliberar sobre as seguintes matérias: *(i)* aprovar a entrada, emenda, rescisão ou renúncia de qualquer direito com relação a qualquer contrato ou acordo com um acionista controlador da Companhia, diretamente ou por meio de uma afiliada de um acionista controlador (exceto para qualquer acordo existente antes da oferta inicial de ações e qualquer acordo de opção de compra de ações, contratos de trabalho ou acordos de não-concorrência com administradores da Companhia que tenham sido aprovados pelo Comitê de Auditoria e Compliance ou pelo Conselho de Administração); *(ii)* aprovar a remuneração da administração conforme o Artigo 41 do Estatuto Social (*bye-laws*); *(iii)* aprovar a aquisição da Companhia por outra Pessoa (conforme definido no Estatuto Social (*bye-laws*)) por meio de uma fusão, exceto por uma fusão em relação a qual, de acordo com a Lei das Bermudas, não é necessário o voto dos acionistas da Companhia; ou *(iv)* aprovar as emissões de ações, que forem necessárias os votos dos acionistas Classe A e Classe B votando como uma classe única, conforme o Artigo 2.1. do Estatuto Social (*bye-laws*).

(d) terão direito a um voto por ação em todos os seguintes assuntos, que não poderão ser consumados pela Companhia sem o voto afirmativo representando a maioria dos votos dos acionistas das ações Classe A, votando como uma única classe nas assembleias gerais: *(1)* rescisão, alteração ou emenda dos artigos 2.1, 4.2, 11.7, 15, 35, 39, 40, 41, 74 ou 76 do Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia ou *(2)* a criação de qualquer nova disposição no Estatuto Social (*bye-laws*) que afetar ou alterar os direitos dos acionistas de ações Classe A;

(e) terão direito aos dividendos que o Conselho de Administração venha a declarar de tempos em tempos;

(f) em caso de liquidação ou dissolução da Companhia, seja voluntária ou involuntária, ou com o propósito de uma reorganização ou outro motivo ou perante qualquer distribuição de capital, terão direito aos bens excedentes da Companhia *pari passu* com os acionistas de ações Classe B; e

(g) em geral, terão o direito de desfrutar de todos os direitos inerentes às ações Classe A, conforme concedidos a elas pelo Estatuto Social (*bye-laws*) (incluindo, sem limitação, ter os direitos e obrigações estabelecidos nos Artigos 11.7 e 76 do Estatuto Social da Companhia).

Para fins de esclarecimento, "Pessoa", conforme definido no Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia, significa qualquer indivíduo, firma, sociedade, empresa, corporação, fundo, *joint venture*, associação, sociedade anônima, consórcio, fundo de investimento ou qualquer outra entidade ou organização com ou sem personalidade jurídica, incluindo um governo, agência ou subdivisão política da mesma, e deve incluir quaisquer sucessores (por fusão, incorporação ou de outra forma) de tal entidade ou organização.

Adicionalmente, o Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia autoriza o Conselho de Administração a determinar a emissão de ações sem direito de voto ou com restrições do direito de voto pela Companhia, cabendo a esse órgão fixar os termos, direitos e restrições aplicáveis. Tais eventuais termos, direitos e restrições não serão considerados como uma variação dos direitos das ações Classe A ou das Ações Classe B para todos os fins e efeitos do Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia.

O teor dos direitos e restrições específicos aplicáveis às ações da Classe B, previstos no Artigo 4.3 do Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia, conforme mencionado no item 18.1. acima, é o seguinte:

(a) terão direito a um voto por ação e deverão votar junto com os acionistas das ações Classe A como uma única classe em qualquer assembleia geral convocada para deliberar sobre as matérias dispostas nos parágrafos "(i)", "(ii)", e "(iii)" do artigo 4.2(c) (conforme descrito acima) e terão o direito de um voto por ação em todas as outras matérias submetidas ao voto dos acionistas de Ações Classe B;

(b) em caso de liquidação ou dissolução da Companhia, seja voluntária ou involuntária ou com o propósito de uma reorganização ou outro motivo ou perante qualquer distribuição de capital, terão direito aos bens excedentes da Companhia *pari passu* com os acionistas de ações Classe A;

18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários

(c) em geral, terão o direito de desfrutar todos os direitos inerentes às Ações Classe B, conforme outorgadas a elas pelo Estatuto Social (*bye-laws*) (incluindo, sem limitação, ter os direitos e obrigações estabelecidas nos artigos 11.7 e 76 do Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia); e

(d) terão o direito de converter, mediante notificação escrita depositada junto ao Secretário da Companhia, qualquer ação Classe B em ação Classe A, com base em uma proporção de conversão de uma ação Classe B para uma ação Classe A, e tal ação convertida terá, após a conversão, os mesmos direitos que as ações Classe A já existentes.

Adicionalmente, o Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia autoriza o Conselho de Administração a determinar a emissão de ações sem direito de voto ou com restrições do direito de voto pela Companhia, cabendo a esse órgão fixar os termos, direitos e restrições aplicáveis. Tais eventuais termos, direitos e restrições não serão considerados como uma variação dos direitos das ações Classe A ou das Ações Classe B.

Valores Mobiliários da Companhia e Legislação Aplicável

A Companhia não possui títulos emitidos no exterior que não sejam caracterizados como valores mobiliários. Todos os títulos emitidos pela Companhia são ações ordinárias de Classe A ("Ações Classe A") ou ações ordinárias de Classe B ("Ações Classe B"). A Companhia pretende realizar oferta pública de ações em Bermudas e listar a integralidade, ao menos inicialmente, das Ações Classe A como lastro de BDRs, como meio de acesso a investimentos no mercado imobiliários dos Estados Unidos por cidadãos residentes no Brasil.

Nesse contexto, apresentamos a comparação da legislação societária de mercado de capitais e valores mobiliários no país de emissão das ações que servirão como lastro dos BDRs (Bermudas) e do Brasil, onde os BDRs serão negociados.

As informações apresentadas neste item têm caráter ilustrativo e não são exaustivas, tampouco exaurem as matérias abordadas.

Direitos Políticos	
Brasil	**Bermudas**
A legislação societária brasileira prevê que cada ação ordinária corresponde a um voto nas deliberações da assembleia geral. É permitido que as companhias emitam ações preferenciais, as quais podem não ter direito a voto ou ter restrições ao exercício desse direito. O conselho de administração deve ser composto por membros eleitos pela assembleia geral e por ela destituíveis a qualquer tempo. Qualquer acionista poderá propor à assembleia geral candidato(s) para compor o conselho de administração, desde que observados os requisitos legais e estatutários.	A legislação societária de Bermudas confere ampla flexibilidade ao estatuto social para dispor sobre espécies, classes e direitos das ações. O Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia prevê que as ações ordinárias são divididas em duas classes, A e B. Os BDRs da Companhia serão lastreados em Ações Classe A, que terão direito de voto com restrições, na forma do Artigo 4.2 do Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia. Além dessas ações, o Conselho de Administração poderá autorizar a criação e emissão de ações com ou sem direito de voto ou com restrição ao direito de voto, cujos direitos serão fixados pelo Conselho de Administração, na forma do Artigo 4.4 do Estatuto Social (*bye-laws*).

Direitos Econômicos	
Brasil	**Bermudas**
A legislação brasileira determina que as companhias paguem dividendos à conta de lucro líquido do exercício, de lucros acumulados e de reserva de lucros. A competência para determinar a parcela do lucro líquido que será destinada à distribuição de dividendos e/ou às reservas das companhias é da assembleia geral. Os acionistas têm direito de receber dividendo obrigatório conforme apuração do lucro líquido de cada respectivo exercício social. Caso o estatuto tenha previsão, a parcela será aquela prevista nele; caso seja omisso, essa parcela será de 50% ou acrescida de determinados valores previstos em lei. A distribuição do dividendo pode ser suspensa caso seja incompatível com a condição financeira da companhia. O pagamento do dividendo anual deve ser feito no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da sua declaração, exceto se a assembleia geral deliberar prazo distinto, mas, em todo caso, dentro do mesmo exercício social em que for declarado.	A legislação de Bermudas permite que a Companhia não pague um dividendo mínimo obrigatório, sendo tal decisão discricionária do Conselho de Administração. Conforme previsto no Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia, no Artigo 15.1 e na Seção 54 da lei aplicável, a Companhia não deverá declarar ou pagar dividendos se houver motivos razoáveis para acreditar que (i) a empresa é, ou seria após o pagamento de dividendo, incapaz de pagar seus passivos no vencimento ou (ii) que o valor realizável de seus ativos seria menor do que seus passivos após o pagamento de dividendo.

18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários

Emissão de novas ações e direito de preferência	
Brasil	**Bermudas**
No direito brasileiro, pode haver emissão de ações sem a aprovação da assembleia geral, caso o aumento de capital esteja dentro do limite do capital autorizado previsto no estatuto social. O direito de preferência pode ser limitado no caso de companhias abertas se a colocação das ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição, conforme o caso, (i) for realizada em bolsa de valores ou mediante subscrição pública; ou (ii) seja feita mediante permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle.	O Conselho de Administração poderá, em conformidade com o Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia e nos limites do capital autorizado, autorizar a criação e emissão de ações nos termos e condições que o Conselho de Administração possa vir a determinar. Conforme descrito na Seção 4.8 deste Formulário de Referência, os acionistas da Companhia terão direito de preferência para subscrever, proporcionalmente, qualquer "Novo Valor Mobiliário" da Companhia, antes da oferta desses valores mobiliários pela Companhia a qualquer outra parte. Para esse fim, inclui-se em "Novo Valor Mobiliário" todas as novas ações, opções, bônus de subscrição ou outros direitos de subscrição, de comprar ou de outra forma adquirir ações ou quaisquer outros valores mobiliários que sejam conversíveis ou possam ser trocados por ações da Companhia. O regulamento de listagem da BSX (onde são negociadas as Ações Classe A da Companhia) requer que a Companhia obtenha o consentimento dos acionistas em assembleia geral antes de: *(i)* distribuir, emitir ou atribuir *(a)* ações; *(b)* valores mobiliários conversíveis em ações; *(c)* opções, bônus ou direitos semelhantes de subscrição de quaisquer ações ou valores mobiliários conversíveis, em cada uma das classes de ativos listados; e *(ii)* qualquer uma das "controladas principais" da Companhia fazer qualquer distribuição, emissão ou atribuição de forma a diluir de forma relevante a participação acionária da Companhia ou dos acionistas em tal controlada. Para os fins deste parágrafo, "controlada principal" significa uma subsidiária que representa 20% (vinte por cento) ou mais do valor contábil dos ativos líquidos consolidados ou lucro comercial do grupo.

Recompra de Ações em Decorrência de Efeitos Adversos	
Brasil	**Bermudas**
Não há previsão na legislação brasileira.	O Artigo 3.3 do Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia prevê que o Conselho de Administração poderá determinar, ao seu critério, que, caso a titularidade de ações por qualquer Pessoa possa resultar em consequências tributárias, legais ou regulatórias adversas relevantes para a Companhia, qualquer de suas controladas, ou qualquer outro acionista da Companhia ou suas afiliadas, a Companhia terá a opção, mas não a obrigação, de recomprar ou transferir para um terceiro o direito de comprar o número de ações de titularidade de tal Pessoa necessário para eliminar tal efeito adverso, pelo preço justo de mercado de tais ações, conforme determinado de boa-fé pelo Conselho de Administração, conquanto,(i) caso as ações ou direitos a essas relativos não sejam negociados em bolsas de valores dentro ou fora dos Estados Unidos da América, o preço justo de mercado por ação será determinado pelo Conselho de Administração sem um desconto de minoria, mas com um desconto de liquidez apropriado, sendo tal valor e desconto de liquidez, caso haja, determinado de boa-fé pelo Conselho de Administração, ou (ii) se as ações ou direitos a essas relativos forem negociadas em uma bolsa de valores dentro ou fora dos Estados Unidos da América, o valor de mercado por ação será determinado pelo Conselho de Administração baseado na média dos últimos preços de venda por ação ou quaisquer direitos a essas relativos na bolsa de valores onde tiver ocorrido o maior volume de negociação das ações ou de quaisquer direitos a essas relativos ou, caso não haja nenhuma, a média das cotações de compra e venda por ação ou de quaisquer direitos a essas relativos na bolsa de valores onde tenha ocorrido o maior volume de negociação das ações ou de quaisquer direitos a essas relativos, sem um desconto de minoria ou de liquidez, em ambos os casos, nos 8 (oito) dias úteis anteriores à data da recompra. Se um acionista discordar com o preço determinado pelo Conselho de Administração, o valor justo de mercado por ação e o

18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários

	desconto de liquidez, caso haja, serão determinados por um avaliador independente contratado pela Companhia, às suas expensas, e razoavelmente aceitável para tal acionista. Para fins do Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia, "Pessoa" significa qualquer indivíduo, firma, sociedade, empresa, corporação, fundo, *joint venture*, associação, sociedade anônima, consórcio, fundo de investimento ou qualquer outra entidade ou organização incorporada ou não incorporada, incluindo um governo, agência ou subdivisão política da mesma, e deve incluir quaisquer sucessores (por fusão, incorporação ou de outra forma) de tal entidade ou organização.

Oferta pública em caso de alienação de controle	
Brasil	**Bermudas**
Se houver alienação de controle de uma companhia, seja ela direta ou indireta, os demais acionistas minoritários poderão vender suas ações com direito a voto ao novo controlador a um preço de, pelo menos, 80% do valor pago por ação com direito a voto integrante do novo bloco de controle (*Tag Along*). Essa venda deverá ocorrer no âmbito de uma oferta pública de aquisição a ser realizada pelo novo controlador da companhia.	Não existe previsão semelhante na legislação de Bermudas e, em geral, o direito de venda conjunta (*Tag Along*), quando estipulado, é previsto no estatuto social da companhia ou em acordo de acionistas. No caso da Companhia, o Estatuto Social (*bye-laws*) prevê esse direito caso um acionista detentor de Ações Classe B pretenda alienar mais de 50% (cinquenta por cento) das suas Ações Classe B (artigo 11.7).

Acionista Remisso	
Brasil	**Bermudas**
A companhia pode mover ação de cobrança contra acionista que inadimplir (acionista remisso) o pagamento de subscrição de ações, servindo o boletim de subscrição como título executivo extrajudicial. Alternativamente, as ações podem ser vendidas em bolsa de valores, por conta e risco do acionista inadimplente.	No caso da Companhia, o acionista que inadimplir com o pagamento do preço devido por subscrição de ações (acionista remisso) poderá ser cobrado de acordo com determinação do Conselho de Administração, órgão que fixará os respectivos juros. Os valores devidos a prazo certo ou na data da emissão das ações entender-se-ão devidos a partir da respectiva data de emissão ou de vencimento, conforme o caso, independente de notificação pelo Conselho de Administração. Caso os valores cobrados não sejam pagos na forma determinada pelo Conselho de Administração, o Conselho poderá enviar notificação ao acionista remisso, informando-lhe o prazo para pagar, sob pena de perda dos direitos de titularidade sobre as ações. Caso o acionista não pague como determinado, o Conselho de Administração poderá determinar a perda dos direitos de titularidade do acionista remisso sobre as ações, as quais passarão à propriedade da Companhia. Os acionistas que perderem os direitos de propriedade sobre as ações nessas condições continuarão devedores dos valores inadimplidos, incluindo eventuais juros, bem como custos e despesas incorridos pela Companhia em razão da cobrança do preço de subscrição.

Alteração do Capital Social	
Brasil	**Bermudas**
O capital social da companhia pode ser aumentado ou reduzido por deliberação da assembleia geral, que também pode deliberar o desdobramento e o grupamento das ações. Também é possível determinar e alterar o limite do capital autorizado pela assembleia geral. Havendo capital autorizado, o conselho de administração pode aumentar o capital sem a necessidade de deliberação da assembleia (funcionando como uma autorização prévia), até o limite do capital autorizado aprovado. A redução do capital está sujeita à oposição de credores.	O Conselho de Administração pode autorizar, observado o estatuto social e o capital autorizado, a criação e emissão de ações, determinando os termos e condições da operação. O capital autorizado é fixado pelos acionistas em assembleia geral e não fica disposto no estatuto social, mas no Memorando de Associação (*Memorandum of Association*), o qual poderá ser alterado mediante depósito de aditamentos de aumento e/ou redução do capital social. A redução de capital social dependerá de aprovação em assembleia geral. A Companhia não poderá reduzir seu capital se houver motivo razoável para o Conselho de Administração entender que, após tal redução, a Companhia possa se tornar insolvente.

18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários

Direito de Retirada	
Brasil	**Bermudas**
A legislação societária brasileira prevê que os acionistas poderão se retirar da companhia, mediante o reembolso do valor das suas ações, nas hipóteses definidas nos artigos 136-A, 137, 221, 223, 236, 252 e 256 da Lei 6.404/76 (Lei das Sociedades por Ações).	Não existe previsão similar na legislação das Bermudas, tampouco o Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia traz disposição quanto a esse tema. Na hipótese de fusão ou incorporação da Companhia, um acionista que não estiver satisfeito com o valor oferecido por suas ações pode, no prazo de um mês a contar da convocação de assembleia geral para deliberar sobre a fusão ou incorporação, requerer que a Suprema Corte de Bermudas avalie o valor justo das respectivas ações. Dentro de um mês a contar da data em que a Corte declarar o valor justo das ações, a Companhia deverá: (a) pagar ao acionista dissidente o valor equivalente àquele avaliado pela Corte; ou (b) rescindir o acordo de fusão ou incorporação. Caso a Companhia tenha concluído a fusão ou incorporação antes da avaliação da Corte, se o valor pago ao acionista dissidente por suas ações for menor do que o valor avaliado pela Corte, a sociedade sobrevivente deverá pagar ao acionista dissidente a diferença entre o valor pago a esse e o valor avaliado pela Corte.

Descrição dos *Brazilian Depositary Receipts*

Os direitos dos titulares de BDRs estarão estabelecidos no Contrato de Depósito celebrado entre a Companhia e o Banco Bradesco S.A. ("Instituição Depositária") em 8 de fevereiro de 2022, na condição de instituição depositária do programa de BDR da Companhia. Há diferenças entre ser titular de BDRs e de ações, das quais algumas estão descritas abaixo:

Cada BDR representará uma Ação Classe A de emissão da Companhia, mantidas em custódia pela Instituição Depositária na B3.

Na condição de titular de BDRs, o investidor não será acionista da Companhia e, consequentemente, não poderá exercer certos direitos conferidos apenas aos acionistas. Os direitos dos acionistas são disciplinados pelas leis de Bermudas, pelas disposições da legislação aplicável de Bermudas (incluindo regulação de valores mobiliários) e pelas disposições do Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia.

Os direitos dos titulares de BDRs são regidos pelas leis do Brasil e pelas disposições do Contrato de Depósito. Entre as disposições do Contrato de Depósito acerca dos direitos dos titulares, as seguintes podem ser destacadas: (i) direito de receber os informes das decisões e de todas as demais ações corporativas e comunicados da Companhia que afetem os BDRs ou os direitos e prerrogativas vinculados, no prazo máximo de 1 (um) dia útil contado da data do recebimento da informação da Companhia; e (ii) direito de solicitar que os BDRs detidos sejam cancelados e, assim, receber as ações representadas pelos BDRs cancelados, respeitadas as disposições do Contrato de Depósito.

Por ser um sumário, a descrição a seguir não contém todas as informações que possam ser consideradas relevantes para o investidor. Para obter informações mais completas, o investidor deverá ler as normas e regulamentos aplicáveis aos BDRs, especificamente a Resolução CVM 80 e a Instrução CVM 332.

Contrato de Depósito

O Contrato de Depósito rege a relação entre a Companhia e a Instituição Depositária quanto à emissão, escrituração e cancelamento, no Brasil, dos BDRs representativos das ações emitidas pela Companhia e depositadas em custódia junto à Instituição Custodiante. O Contrato de Depósito rege também os atos da Instituição Depositária com relação à administração do Programa de BDR e dos serviços a serem executados pela Instituição Depositária para os titulares de BDRs.

Sistema de Registro dos BDRs; Titularidade e Negociação de BDRs

A propriedade dos BDRs presumir-se-á por meio do extrato a ser fornecido pela Instituição Depositária aos titulares de BDRs que mantenham seus certificados registrados em sistema escritural de registro mantido pela Instituição Depositária ou por meio de extrato de custódia a ser fornecido pela B3, para os titulares de BDRs que mantenham seus BDRs custodiados nesta última instituição.

Negociações de BDRs deverão ser feitas, em geral, mediante a intermediação de uma sociedade corretora ou outra entidade autorizada a operar na B3, no ambiente de negociação e liquidação da B3.

18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários

Cancelamento dos BDRs

Os detentores de BDR poderão, a qualquer momento, solicitar o cancelamento da totalidade ou de parte de seus BDRs, mediante instrução à corretora brasileira perante a qual se encontram custodiados seus BDRs no Brasil para que ela providencie o cancelamento dos BDRs perante a Instituição Depositária, bem como mediante a comprovação de que foram pagas as taxas aplicáveis pela prestação do respectivo serviço e eventuais tributos, conforme previsto no Contrato de Depósito. Os respectivos titulares de BDRs deverão receber, tão logo possível, as ações ordinárias de emissão da Companhia, no país da sua sede, representadas pelos BDRs entregues.

Emissão de BDRs

A Instituição Depositária deverá emitir os BDRs, na forma nominativa escritural, com base nas ações da Companhia que sejam depositadas em seu nome junto ao Custodiante. Para emissão de BDRs, o detentor do BDR, sob sua responsabilidade, poderá, a qualquer tempo instruir uma corretora brasileira que atue em conjunto com corretora estrangeira para realizar a compra e/ou o depósito de ações no exterior, com a finalidade de servirem como lastro para emissão de BDRs no Brasil, efetuando o depósito das ações junto ao Custodiante.

Dividendos

Distribuições em dinheiro – Sempre que a Instituição Depositária receber qualquer dividendo em dinheiro ou outra distribuição em dinheiro sobre quaisquer ações da Companhia, a Instituição Depositária, através de contratação de contrato de câmbio, converterá esse dividendo ou distribuição em Reais e distribuirá o valor líquido assim recebido aos detentores de BDR com direito ao mesmo, na proporção do número de BDRs detidos por eles respectivamente; ressalvado, entretanto, que na hipótese de a Companhia ou a Instituição Depositária ser obrigada a reter e efetivamente retiver esse dividendo ou outra distribuição em dinheiro por conta de tributos, o valor distribuído ao detentor dos BDRs será reduzido de forma compatível. A Instituição Depositária distribuirá somente o valor que possa ser distribuído sem atribuir a qualquer detentor de BDR uma fração de um centavo mediante arredondamento para o próximo centavo inteiro de valor inferior. Não serão devidos, pela Companhia, juros ou qualquer outra remuneração pelo período compreendido entre a data em que os dividendos e outras distribuições em dinheiro forem pagas no exterior e a data em que os recursos forem creditados aos detentores de BDR no Brasil, desde que a Companhia divulgue simultaneamente no exterior e no Brasil a informação de pagamento de dividendos e outras distribuições em dinheiro.

Distribuições em ações (Bonificação/Desdobramento) da Companhia – Observado os atos societários da Companhia, na hipótese de qualquer atribuição sobre quaisquer ações da Companhia ocorrer em ações, a Instituição Depositária converterá automaticamente, e desde que permitido pela legislação aplicável, as mesmas em BDRs, sujeitos aos termos e condições do Contrato de Depósito, registrando-os em nome do titular do direito na proporção do número de BDRs detidos. Entretanto, observado o Estatuto Social da Companhia, no caso de atribuição de uma fração de BDR a um ou mais detentores de BDR, a Instituição Depositária venderá a quantidade de ações da Companhia recebidas representando a somatória das partes fracionadas atribuídas e distribuirá o valor líquido recebido na forma prevista no item acima.

Outras Distribuições

Sempre que a Instituição Depositária receber outras distribuições que não as anteriormente previstas, a Instituição Depositária deverá distribuí-las aos detentores de BDR elegíveis na proporção do número de BDRs detidos por eles respectivamente, desde que de acordo com a legislação aplicável. Caso, na opinião da Instituição Depositária, tal divisão não possa ser executada proporcionalmente, a Instituição Depositária poderá optar por qualquer método que julgue equitativo e factível para fins de executar tal distribuição.

Desdobramento, grupamento e bonificação

Observado o disposto no Estatuto Social da Companhia, a Instituição Depositária providenciará a alteração do registro dos BDRs nos casos de desdobramento, de grupamento ou do crédito de bonificação, na proporção dos direitos a eles correspondentes.

Direitos de Preferência

Após ter sido informado sobre a concessão do direito de preferência para subscrição de títulos e valores mobiliários, a Instituição Depositária notificará os detentores de BDR e a B3 sobre a concessão desse direito, solicitando aos detentores de BDR manifestação de interesse em exercer o direito ou dele dispor, cabendo à Companhia divulgar esse fato ao mercado brasileiro na forma prevista na regulamentação aplicável.

Direitos de Voto dos BDRs

Os detentores de BDR terão o direito de instruir a Instituição Depositária para que seja exercido o voto correspondente às ações depositadas no Custodiante, exclusivamente em relação aos assuntos em que tais Ações possuam direito de voto, conforme previsto no Estatuto Social (*bye-laws*) da Companhia.

18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários

Aditamento, Vigência e Resolução do Contrato de Depósito

O Contrato de Depósito foi celebrado por prazo indeterminado, podendo ser resilido a qualquer momento, por qualquer das Partes, sem direito a compensações ou indenizações, mediante notificação de qualquer das partes à outra, com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência, contados do recebimento do comunicado pela outra parte.

A Instituição Depositária poderá, a qualquer tempo, renunciar à posição de agente Instituição Depositária, mediante aviso entregue à Companhia, a qual somente entrará em pleno vigor e efeito após (i) decorridos 90 (noventa) dias de sua data de entrega ou (ii) a nomeação, pela Companhia, de um novo agente depositário ("Novo Depositário") e a aceitação expressa, pelo Novo Depositário, dessa nomeação, o que ocorrer primeiro, sendo certo que as Partes poderão negociar de comum acordo a continuidade do contrato por período superior ao prazo mencionado.

A Companhia poderá, a qualquer tempo, destituir a Instituição Depositária da posição de agente depositário mediante aviso entregue à Instituição Depositária, o qual somente entrará em pleno vigor e efeito após (i) decorridos 90 (noventa) dias de sua data de entrega ou (ii) a nomeação, pela contratante, de um Novo Depositário e a aceitação expressa, pelo Novo Depositário, dessa nomeação, o que ocorrer primeiro.

Em ambas as hipóteses descritas acima, a Instituição Depositária deverá, no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis contados da entrega do aviso ou do recebimento do mesmo, comunicar esse fato aos detentores de BDR, por escrito, por meio de correspondência encaminhada aos endereços da respectiva corretora ou agentes de custódia, cabendo à Companhia divulgar este fato ao mercado brasileiro na forma prevista na regulamentação aplicável.

Nomeação de um Novo Depositário

Em caso de renúncia ou destituição da Instituição Depositária, conforme item acima ("*Aditamento, Vigência e Resolução do Contrato de Depósito*") a Companhia deverá comunicar à Instituição Depositária, de forma imediata, a nomeação do Novo Depositário. Após tal comunicação, a Instituição Depositária deverá, imediatamente, transferir ao Novo Depositário o cadastro dos detentores de BDR e todos os direitos e poderes detidos pela Instituição Depositária em virtude de sua posição, incluindo, sem limitação, a propriedade das ações da Companhia, que sirvam de lastro para os BDR.

Responsabilidade do Titular pelos Tributos

Os tributos que forem devidos em decorrência direta ou indireta do Contrato de Depósito, ou de sua execução constituem ônus de responsabilidade do contribuinte, conforme definido na legislação tributária.

19.1 - Informações Sobre Planos de Recompra de Ações do Emissor

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não aprovou planos de recompra de ações nos últimos 3 (três) exercícios sociais e no exercício social corrente.

19.2 - Movimentação Dos Valores Mobiliários Mantidos em Tesouraria

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possuiu valores mobiliários em tesouraria nos últimos 3 (três) exercícios sociais e no exercício social corrente.

19.3 - Outras Inf. Relev. - Recompra/tesouraria

19.3. Outras Informações Relevantes.

Na data deste Formulário de Referência, não há outras informações consideradas relevantes para a seção 19 que não as apresentadas acima.

20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui uma política específica e formalizada quanto à negociação de valores mobiliários, como lhe é autorizado na forma do artigo 15 da Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto 2021, conforme alterada.

20.2 - Outras Informações Relevantes

20.2. Outras Informações Relevantes.

Não aplicável, uma vez que a Companhia atualmente não possui política de negociação de valores mobiliários formalizada.

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações

21.1. Descrição das normas, regimentos ou procedimentos internos relativos à divulgação de informações.

O Conselho de Administração da Companhia aprovou a Política de Divulgação de Informações Relevantes em 7 de março de 2022, cujo teor integral está disponível na página https://www.ur-us.com. Quaisquer alterações, exceto aquelas decorrentes de lei ou norma regulamentar às quais a Companhia esteja sujeita, serão aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e divulgadas no seu canal de comunicação pela página da *internet*. Exceto pela política de Divulgação, a Companhia não adota qualquer outra norma, regimento ou procedimento interno relativo à divulgação de informações.

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

21.2. Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas.

A divulgação e a comunicação de informações relevantes sobre e pela Companhia são de responsabilidade e realizadas pelo Diretor de Relação com Investidores indicado na seção 1 deste Formulário de Referência, que deve fazê-las de forma clara e precisa, em linguagem acessível ao público investidor, imediatamente por meio de documento escrito. As informações relevantes que venham a ser conhecidas por membros de órgãos da Companhia deverão ser reportadas ao Diretor de Relações com Investidores, que deverá tomar as medidas dispostas na respectiva política.

Os canais de comunicação utilizados pela Companhia para divulgação de informações relevantes serão *(i)* a sua página na rede mundial de computadores (https://www.ur-us.com), *(ii)* a página na rede mundial de computadores da CVM e/ou outra autoridade na respectiva jurisdição, e *(iii)* as páginas das bolsas de valores em que as ações e/ou os BDRs da Companhia sejam admitidos para negociação. Além desses canais, as informações relevantes também poderão ser divulgadas em outros meios de comunicação, como jornais de grande circulação, observado que, nesse caso, deverão ser divulgadas simultaneamente nos meios anteriormente mencionados. Sempre que possível, as informações relevantes serão divulgadas após o fechamento das negociações na bolsa de valores, observadas eventuais diferenças de fuso horário.

A Companhia dispões de procedimentos específicos para: *(i) d*ivulgação de projeções de renda; *(ii)* comunicação de informações sobre negociação por diretores e partes relacionadas; *(iii)* divulgação de aquisição ou alienação de participação acionária material; e *(iv)* comunicação de informações sobre negociação por diretores e partes relacionadas. A íntegra das regras aplicáveis a tais procedimentos se encontram na Política de Divulgação de Informações Relevantes da Companhia, acessível em: https://www.ur-us.com.

Violações à Política de Divulgação de Informações Relevantes da Companhia devem ser reportadas ao Diretor de Relações com Investidores. As partes relacionadas que violarem referida Política devem compensar a Companhia e/ou outras Partes Relacionadas, conforme definido na Política, integralmente, pelos prejuízos que a Companhia ou a Parte Relacionada possa incorrer.

A Companhia adota práticas de confidencialidade de informações, dispostas na sua Política de Divulgação de Informações Relevantes, podendo vir a criar novas medidas para difundir tais práticas entre os seus membros, colaboradores e prestadores de serviços e adequar-se a eventuais transformações sociais, como adotar métodos de tecnologia para prover maior segurança às suas informações confidenciais.

A Política atribui às Partes Relacionadas da Companhia a responsabilidade de manter sigilo sobre informações relevantes que não tiverem sido divulgadas a que tiverem acesso em razão da sua relação com a Companhia e destaca a prudência de não as discutirem em público, somente debatendo temas que tratem de informações relevantes com aqueles que têm a necessidade de conhecer tais informações.

Caso alguma Parte Relacionada verifique que uma informação relevante ainda não divulgada ao público escapou do controle da Companhia ou na situação em que, em relação a um ato ou fato material ainda não divulgado, houve uma oscilação atípica no preço, preço ou quantidade negociado nas ações ou BDRs da Companhia, tais fatos serão imediatamente comunicados ao Diretor de Relações com Investidores.

Ademais, a Companhia adota medidas como celebração de acordos de confidencialidade (NDAs) nos casos em que se faz necessária a divulgação de informações relevantes sigilosas no âmbito da condução dos seus negócios. A Companhia poderá, ainda, realizar treinamentos, atualizações e enviar comunicados específicos às suas Partes Relacionadas como forma de se manter o sigilo de informações confidenciais.

21.3 - Administradores Responsáveis Pela Implementação, Manutenção, Avaliação E Fiscalização da Política de Divulgação de Informações

21.3. Administradores responsáveis pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações.

O Diretor de Relações com Investidores é responsável por monitorar e executar a Política de Divulgação de Informações Relevantes, devendo informar quaisquer informações consideradas relevantes à CVM, à B3, à BSX e/ou a quaisquer outras bolsas de valores, autoridades competentes ou mercados de balcão em que a Companhia tenha seus valores mobiliários admitidos para negociação, imediatamente após se tornarem informações públicas, bem como assegurar sua ampla e imediata divulgação simultaneamente à tais entidades e ao público em geral.

O Diretor de Relações com Investidores ficará responsável, ainda, pela implementação e execução da divulgação das informações relevantes da Companhia, bem como pela supervisão dos agentes que atuarem em nome da Companhia.

O Conselho de Administração é o órgão responsável por supervisionar, avaliar e fiscalizar a atuação do Diretor de Relação com Investidores.

21.4 - Outras Informações Relevantes

21.4. Outras Informações Relevantes.

Não há outras informações consideradas relevantes para a seção 21 deste Formulário de Referência na sua data de apresentação.

ANEXO II – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA COMPANHIA RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E INFORMAÇÕES FINANCEIRAS TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA COMPANHIA RELATIVAS AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022

URCA REAL ESTATE HOLDING COMPANY LTD.

Demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2021

URCA REAL ESTATE HOLDING COMPANY LTD.

Relatório da Administração - 2021

Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da Urca Real Estate Holdings Company LTD. apresenta a seguir, o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras Consolidadas preparadas de acordo com o *International Financial Reporting Standards* (*IFRS*) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (*IASB*) e também com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil e normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo IASB e que são efetivas para as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

1 – Mensagem da Administração

A Urca Real Estate Holdings Company LTD. foi constituída em Maio de 2021 como uma Holding de Ativos Imobiliários com sede nas Ilhas Bermudas. A companhia tem como objetivo obter retorno de longo prazo através de investimentos em propriedades imobiliárias, sociedades imobiliárias, veículos de investimento em ativos imobiliários, dívida com garantia imobiliária e participação societária ou financiamento de novos projetos imobiliários, com foco na locação ou venda, nos segmentos comercial, residencial, estudantil e moradia da terceira idade. A companhia efetua investimentos majoritariamente nos Estados Unidos da América, podendo eventualmente investir em outros países. O foco da companhia é efetuar co investimentos com *players* especialistas do mercado local, buscando maximizar o resultado diminuindo o custo operacional instalado e participando de projetos com outras instituições que possuem foco no segmento e localização investida. A Urca pode ou não ser a controladora dessas sociedades, a depender das condições de concentração dentro do patrimônio da companhia, risco do investimento e outros fatores de avaliação de atratividade do potencial investimento.

Durante o ano de 2021 a Administração se dedicou desde a fundação da companhia até o mês de outubro em efetuar diligência nos potenciais investimentos que constavam no *pipeline* da companhia, percorrer fisicamente o mercado com o objetivo de entender a dinâmica de avaliação dos imóveis, prospectar parceiros de desenvolvimento de unidades imobiliárias e de investimento, buscar as melhores estruturas legais e fiscais para a companhia e estabelecer relacionamentos com *players* especialistas locais, obtendo acesso a oportunidades de investimento *off market*, aquelas que não estão disponíveis a todo e qualquer investidor, e sim aqueles que possuem prospecção ativa e relacionamento com participantes relevantes do mercado.

Nesse período foram feitas visitas em mais de 40 imóveis dos mais diversos segmentos, construídos e em construção, nos estados da Flórida, Nova Iorque, Illinois, Wisconsin, Texas e Ohio, passando por mais de 15 cidades.

Após esse extenso período de primeira avaliação do mercado, a companhia efetuou seus primeiros investimentos em duas sociedades. Uma com o propósito específico de adquirir 11 edifícios comerciais com o objetivo de geração de renda crescente. Os 11 edifícios são localizados nos estados de Illinois e Wisconsin, onde a Urca é sócia minoritária em conjunto com um dos maiores investidores de imóveis comerciais do centro-oeste Americano. A outra uma sociedade limitada (*Limited Partnership*) que tem como foco adquirir recebíveis de

empréstimos para pessoas físicas com garantia imobiliária residencial (*residential mortgages*), com foco na Flórida, investimento com foco na geração de renda com estabilidade e previsibilidade.

A Companhia possui contrato com a Urca Management Company, que faz a prospecção, avaliação e gestão dos ativos da Companhia. A Urca Management Company permanece em constante prospecção de novos investimentos e parceiros de negócio, objetivando a diversificação do portfolio da Holding e obter a longo prazo a apreciação do patrimônio da Companhia e por consequência dos seus acionistas ao mesmo tempo em que busca viabilizar distribuição de rendimentos periódicas aos acionistas.
A Urca Real Estate Holdings Company iniciou em 2021 uma história promissora e agradece a confiança de seus acionistas. Temos convicção na nossa capacidade de gerar valor e renda aos nossos acionistas através do comprometimento dos nossos Diretores Executivos e prestadores de serviço na busca incessante pelas melhores oportunidades de investimento e mitigação de riscos em um mercado tão robusto, competitivo e ainda pouco acessado pelos brasileiros como o mercado Norte Americano.

2 – Principais Indicadores Consolidados

R$	2021	Variação
Receita Financeira	41.857,00	N/A
Despesas Financeiras	-3.224,00	N/A
Resultado Financeiro Líquido	38.610,00	N/A
Despesas Operacionais Totais	-583.550,00	N/A
Prejuízo do Período	-937.847,00	N/A
Resultado básico e diluído por ação	-4,75	N/A
Outros Resultados Abrangentes - Variação Cambial	1.160.770,00	N/A
Resultado Abrangente Total	222.923,00	N/A
Ativo Total	14.475.341,00	N/A
Passivo Total	111.616,00	N/A
Patrimonio Liquido	14.363.726,00	N/A
Caixa e Equivalentes de Caixa	3.175.694,00	N/A

3 – Desempenho Economico Financeiro

3.1 – Receita Financeira

Holding que possui participação minoritária em sociedades, por definição e regras contábeis terá a receita proveniente dessas participações, seja ela recebida como dividendos ou juros, conrtabilizada como receita financeira.

No mês de dezembro a Companhia obteve receita de R$ 41.847 proveniente da sociedade Brickell Bay Mortgage Opportunity Fund LP, que investe em *mortgages* residenciais. O investimento na sociedade Americana Portfolio IX, proprietária de 11 edifícios comerciais, gerará receita a partir do primeiro trimestre de 2022.

3.2 – Custo

A Companhia possui uma estrutura de custos baseada na terceirização dos principais serviços. Os custos operacionais de R$ 583.550 são referentes a serviços jurídicos, contabilidade, auditoria, viagens e consultoria. A Urca Management Company dispensou o recebimento dos honorários do seu contrato.

3.3 – Lucro

A Companhia teve prejuízo de R$ 937.847 no exercício. O resultado é esperado devido ao custo inicial de estruturação da companhia e custos recorrentes e não recorrentes jurídicos e contábeis, que possuem uma alta representatividade frente a receita da companhia que ainda está em fase ascendente.

3.4 – Geração de Caixa

A Companhia teve geração de caixa de R$ 14.140.803 proveniente de venda ações Classe A.

3.5 – Disponibilidades

A Companhia terminou o exercício com R$ 3.175.694 em caixa, em posição confortável para custear suas operações e efetuar novos investimentos nos próximos trimestres.

3.6 – Declaração sobre Auditores – CVM 381/03

Com o objetivo de atender à Instrução CVM no 381/2003, a Urca Real Estate Holdings Company LTD. informa que utilizou os serviços de auditoria independente da UHY Bendoraytes (UHY), para revisão especial de suas informações trimestrais e auditoria de suas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, cujos honorários totalizaram R$ 29.500,00. No decorrer deste exercício, a UHY ou qualquer parte relacionada não realizou outros serviços para a Companhia.

4 – Declaração da Diretoria

Declaramos, na qualidade de Diretores Estatutários da Urca Real Estate Holdings Company LTD., em conformidade com a Instrução da CVM n° 480, de 07 de dezembro de 2009, Subseção III – Demonstrações Financeiras, inciso V do artigo 25, que revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no Parecer dos auditores independentes, e;

Declaramos, na qualidade de Diretores Estatutários da Urca Real Estate Holdings Company LTD., em conformidade com a Instrução da CVM n° 480, de 07 de dezembro de 2009, Subseção III – Demonstrações Financeiras, inciso VI do artigo 25, que revisamos, discutimos e concordamos com as informações apresentadas nas Demonstrações Financeiras da Companhia, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

Conselho de Administração

Caio Braz Santos
Leonardo Abrahão da Costa Nascimento
Alexander Gardon de Ruszkay

Diretoria Executiva

Leonardo Abrahão da Costa Nascimento
Diretor Presidente

Alexander Gardon de Ruszkay
Diretor Operacional

Caio Braz Santos
Diretor Financeiro e de Relação com Investidores

UHY Bendoraytes & Cia

Av. João Cabral de Mello Neto 850
Bloco 3, 1301 a 1305
Rio de Janeiro, RJ
Brazil

Tel +55 21 3030 4662
Email info@uhy-br.com
Web www.uhy-br.com

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Diretores e Administradores da
URCA REAL ESTATE HOLDING COMPANY LTD.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da URCA REAL ESTATE HOLDING COMPANY LTD., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da URCA REAL ESTATE HOLDING COMPANY LTD. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, 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 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Instrumentos financeiros

Porque é um PAA

Os instrumentos financeiros classificados na categoria de ao valor justo por meio do resultado são substancialmente compostos por investimentos em sociedades de propósito específico e veículos de investimentos em atividades imobiliários no exterior. Tais ativos são mensurados de acordo com os níveis 1 e 2 da hierarquia de valor justo, por isso foram incluídos como foco de nossa auditoria função da relevância.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Em relação a existência e mensuração dos instrumentos financeiros, destacamos a aplicação dos seguintes procedimentos de auditoria:

(i) análise das políticas contábeis da Administração em comparação com os requerimentos da norma em vigor;

(ii) Entendimento sobre a metodologia de valorização desses instrumentos financeiros e as principais premissas adotadas pela administração, bem como a realização de comparação com metodologias e premissas independentes;

(iii) teste quanto à existência desses investimentos;

(iv) Testes sobre a mensuração das operações de acordo com as políticas contábeis e consistência dos dados divulgados nas demonstrações financeiras. Consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração na mensuração desses instrumentos financeiros são apropriados e consistentes com as divulgações em notas explicativas, considerando as demonstrações contábeis consolidadas tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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 financeiras, 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.

- Obtivemos 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 da Companhia.

- 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 da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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 eficiências 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 financeiras 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.

Rio de Janeiro, 04 de março de 2022.

UHY BENDORAYTES & CIA.
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8

GEYSA BENDORAYTES E SILVA:07625210740

Assinado de forma digital por GEYSA BENDORAYTES E SILVA:07625210740
Dados: 2022.10.10 16:44:04 -03'00'

GEYSA BENDORAYTES E SILVA
Contadora
CRC 1RJ 091330/O-5

URCA REAL ESTATE HOLDING COMPANY LTD.

Balanço Patrimonial

Em 31 de Dezembro de 2021
(Expresso em Reais)

	2021
Ativos	
Ativos circulantes	
Caixa e equivalentes de caixa	3.175.694
Instrumentos financeiros	11.240.466
Contas a receber	-
Despesas antecipadas	59.181
Total do Ativo	14.475.341
Passivos e patrimônio líquido	
Passivos	
Partes relacionadas	111.610
Contas a pagar	6
Total do Passivo	111.616
Patrimônio líquido	
Capital social (Nota 11)	14.140.803
Outros resultados abrangentes	1.160.770
Prejuízos acumulados	(937.847)
Total do patrimônio líquido	14.363.726
Total do Passivo e do patrimônio líquido	14.475.341

Assinado em nome do Conselho de Administração

Caio Braz Santos
Caio Braz Santos (Oct 10, 2022 16:49 ADT) Diretor

Leonardo Nascimento (Oct 10, 2022 16:51 ADT) Diretor

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

URCA REAL ESTATE HOLDING COMPANY LTD.

Demonstração de resultado e do resultado abrangente

No período de 21 de maio de 2021 31 de Dezembro de 2021
(Expresso em Reais)

	21 de maio a 31 de Dezembro de 2021
Receita	
Receita	-
Receita Total	-
Despesas operacionais	
Despesas com serviços especializados	(81.995)
Despesas administrativas	(224.600)
Despesas com consultoria	(177.937)
Despesas com Avaliações de propriedades	(60.675)
Despesa Legal	(184.081)
Despesas com viagens	(247.169)
Despesas operacionais Totais	(976.457)
Resultado financeiro, líquido	
Receitas financeiras	41.857
Despesas financeiras	(3.224)
Resultado financeiro, líquido	38.610
Prejuízo do período	**(937.847)**
Resultado básico e diluído por ação	(R$ 4,75)
Outros Resultados abrangentes	
Variações cambiais resultantes da conversão de balanços para a moeda de apresentação	1.160.770
Resultado abrangente total	**222.923**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

URCA REAL ESTATE HOLDING COMPANY LTD.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em 31 de Dezembro de 2021
(Expresso em Reais)

	Capital Social subscrito	(-) Capital social a integralizar	Outros resultados abrangentes	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 21 de maio de 2021	–	-	–	–	–
Ações subscritas e integralizadas	15.270.045	(1.129.242)	–	–	14.140.803
Prejuízo do período	–	–	–	(937.847)	(937.847)
Variações cambiais resultantes da conversão de balanços para a moeda de apresentação	–	–	1.160.770	–	1.160.770
Saldos em 31 de Dezembro de 2021	15.276.045	(1.129.242)	1.160.770	(937.847)	14.363.726

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

URCA REAL ESTATE HOLDING COMPANY LTD.

Demonstração dos fluxos de caixa

No período de 21 de maio de 2021 31 de Dezembro de 2021
(Expresso em Reais)

	21 de maio a 31 de dezembro de 2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais	
Prejuízo do período	(937.847)
Ajustes para conciliar o resultado:	
Variações cambiais resultantes da conversão de balanços para a moeda de apresentação	1.160.770
Variações nos ativos e passivos:	
Contas a receber	-
Despesas antecipadas	(59.181)
Partes relacionadas	111.610
Contas a pagar	6
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	233.504
Fluxos de caixa das atividades de investimento	
Investimentos em instrumentos financeiros	(11.198.613)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	(11.198.613)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento	
Provenientes de subscrição e integralização de ações	14.140.803
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	14.140.803
Aumento em Caixa e equivalentes de caixa	3.175.694
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	–
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	3.175.694

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

URCA REAL ESTATE HOLDING COMPANY LTD.

Notas explicativas às Demonstrações financeiras

Em 31 de Dezembro de 2021

1. Contexto Operacional

Constituição

Urca Real Estate Holding Company Ltd. (the "Company") foi constituída em Bermudas no dia 21 de maio de 2021 a como uma empresa isenta de responsabilidade limitada. Sua sede fica em Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermudas.

Principal atividade

A principal atividade da Companhia é Investimentos em propriedades imobiliárias.

2. Bases de apresentação

As Demonstrações financeiras são de responsabilidade da Administração e foram preparadas de acordo com as normas internacionais, *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo IASB. As Demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico.

3. Adoção de normas e interpretações novas ou revisadas

Durante o ano corrente, a Companhia adotou todas as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) novas e revisadas que são relevantes para suas operações e são efetivas para exercícios contábeis iniciados em 1º de janeiro de 2021. Essa adoção não teve um efeito material nas políticas contábeis da companhia. Esta é a primeira demonstração financeira publicada pela companhia.

4. Principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras

As principais políticas contábeis adotadas na preparação dessas Demonstrações financeiras estão apresentadas abaixo.

4.1 Resultado das Operações

O resultado das operações é apurado pelo regime de competência.

4.2 Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras estão apresentadas em reais (R$). O dólar dos Estados Unidos é a moeda funcional e a principal moeda do ambiente econômico em que a Companhia opera.

4.3 Conversão para a moeda de apresentação

Os resultados e a posição financeira da Companhia foram convertidos para moeda de apresentação diferente da moeda funcional, adotando-se os seguintes procedimentos:

(a) ativos e passivos convertidos utilizando-se a taxa de câmbio de fechamento na data do respectivo balanço;

(b) receitas e despesas convertidas pelas taxas de câmbio vigentes nas datas de ocorrência das transações; e

(c) todas as variações cambiais resultantes reconhecidas em outros resultados abrangentes.

4. Principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras (continuação)

4.4 Caixa e equivalentes de caixa

Foram considerados como caixa ou equivalente de caixa as disponibilidades e os instrumentos financeiros altamente líquidos, sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

4.5 Ativos financeiros

A companhia classifica seus ativos financeiros sob a categorias: mensurados ao valor justo através do resultado e mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial. A companhia não possui ativos financeiros classificados como mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

4.6 Outros ativos e Passivos

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

4.7 Use de estimativas

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para certos ativos, passivos e outras transações. As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

4. Novos pronunciamentos contábeis

Na data de aprovação destas Demonstrações financeiras, normas e interpretações foram emitidas pelo *International Accounting Standards Board* que ainda não estavam em vigor. O Conselho de Administração espera que a adoção dessas normas contábeis em períodos futuros não tenha um efeito material nas Demonstrações financeiras da Companhia.

5. Gerenciamento de riscos

Fatores de risco

A Companhia está exposta a riscos de crédito, de liquidez e operacional decorrentes dos instrumentos financeiros que detém. As políticas de gerenciamento de risco empregadas pela Companhia para gerenciar esses riscos são apresentadas abaixo:

5.1 Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de uma parte de um instrumento financeiro causar uma perda financeira para a outra parte por não cumprir uma obrigação. O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, incluindo contas a receber em aberto.

(i) Gerenciamento de risco

O risco de crédito é administrado individualmente. Para bancos e instituições financeiras, a Companhia estabeleceu políticas segundo as quais os saldos bancários são mantidos com entidades independentes classificadas com rating mínimo de BBB.

(ii) *Impairment* de ativos financeiros

A Companhia tem os seguintes tipos de ativos financeiros sujeitos ao modelo de perda de crédito esperada:

- Caixa e equivalentes de Caixa

A metodologia de *impairment* aplicada pela Companhia para o cálculo das perdas de crédito esperadas depende do tipo de ativo financeiro avaliado para redução ao valor recuperável. Especificamente:

Para todos os outros ativos financeiros sujeitos a redução ao valor recuperável de acordo com a IFRS 9, a Companhia aplica a abordagem geral - modelo de três estágios para redução ao valor recuperável. A Companhia aplica um modelo de três estágios para *impairment*, baseado em mudanças na qualidade de crédito desde o reconhecimento inicial. Um instrumento financeiro que não apresenta perda de crédito no reconhecimento inicial é classificado no Estágio 1. Os ativos financeiros no Estágio 1 têm seu ECL medido em um valor igual à parcela do ECL vitalício que resulta de eventos de inadimplência possíveis nos próximos 12 meses ou até o vencimento contratual, se menor ("12 Meses ECL"). Caso a Companhia identifique um aumento significativo no risco de crédito ("SICR") desde o reconhecimento inicial, o ativo é transferido para o Estágio 2 e sua ECL é mensurada com base na ECL em base vitalícia, ou seja, até o vencimento contratual, mas considerando pré-pagamentos esperados, se houver ("ECL vitalício"). Se a Companhia determinar que um ativo financeiro está com perda de crédito, o ativo é transferido para o Estágio 3 e sua ECL é medida como uma ECL vitalícia.

5.2 Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco que surge quando os vencimentos dos ativos e passivos não coincidem. Uma posição inigualável aumenta potencialmente a lucratividade, mas também pode aumentar o risco de perdas. A Companhia possui procedimentos com o objetivo de minimizar tais perdas, tais como manter caixa suficiente e outros ativos correntes de alta liquidez e ter disponível uma quantidade adequada de linhas de crédito.

5.3 Risco operacional

Risco operacional é o risco relacionado às deficiências tecnológicas e de sistemas de controle da Companhia, bem como ao risco de erro humano e desastres naturais. Os sistemas da Companhia são avaliados, mantidos e atualizados continuamente.

7. Estimativa do valor justo

Os valores justos dos ativos financeiros e passivos da Companhia aproximam-se de seus valores contábeis na data do balanço.

8. Estimativas e premissas contábeis relevantes

A preparação das Demonstrações financeiras em conformidade com o IFRS requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e exige que a Administração exerça seu julgamento no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. Também exige o uso de premissas que afetam os valores de ativos e passivos apresentados e divulgação de ativos e passivos contingentes na data das Demonstrações financeiras e os valores de receitas e despesas apresentados durante o período de reporte. Embora essas estimativas sejam baseadas no melhor conhecimento da Administração sobre eventos e ações atuais, os resultados reais podem, em última análise, diferir dessas estimativas.

Estimativas e premissas consideradas são avaliadas continuamente e baseadas na experiência histórica, entre outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros que se acredita serem razoáveis de acordo com as circunstâncias.

Julgamentos

As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo de ajuste material nos valores contábeis de ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas abaixo:

- Base de continuidade operacional

A administração julgou apropriada a apresentação das Demonstrações financeiras em base de continuidade operacional.

9. Impostos

The Companhia é uma companhia isenta, registrada nas Bermudas e, de acordo com as leis do país, foi concedida isenção de quaisquer impostos até 31 de março de 2035.

10. Caixa e equivalentes de caixa

A exposição da Companhia ao Risco de crédito relacionado ao caixa e equivalentes de caixa está apresentado na nota 6 dessas Demonstrações financeiras.

11. Capital social

O capital social autorizado da companhia em 31 de Dezembro de 2021 era de USD 10.000 em ações ordinárias com voto restrito - Classe A com valor nominal de USD 0.00001 cada e ações ordinárias - Classe B com valor nominal de USD 0.001.Em 31 de Dezembro de 2021, 293.571 ações ordinárias Classe A e 1 ação ordinária Classe B foram emitidas.

	Ações	R$
Ações ordinárias Classe A	293.571	15.270.040
Ações ordinárias Classe B	1	5
Total do capital social subscrito		15.270.045

11.1) Resultado por ação

O resultado líquido do exercício atribuído à ambas as classes de ações ordinárias corresponde ao prejuízo líquido do período.

Durante o exercício ocorreram subscrições e integralizações de ações conforme apresentado abaixo:

	Quantidade		
Data	**Ações ordinárias Classe A**	**Ações ordinárias Classe B**	**Capital Social**
09/06/2021		1	5
08/07/2021	210.000		10.710.000
27/08/2021	35.000		1.800.155
09/09/2021	20.000		1.068.700
11/11/2021	9.523		561.943
Ações subscritas	274.523	1	**14.140.803**

Não foram identificados instrumentos (incluindo ações contingentes emissíveis) que podem diluir o resultado básico por

ação durante o período apresentado.

12. Saldos e transações com partes relacionadas

Para os fins destas Demonstrações financeiras, as partes são consideradas relacionadas se uma parte tiver a capacidade de controlar a outra ou exercer influência significativa sobre a outra parte na tomada de decisões financeiras ou operacionais, conforme definido pela IAS 24 “Divulgações de Partes Relacionadas”. Ao considerar cada possível relacionamento com partes relacionadas, a atenção é direcionada para a substância do relacionamento, não apenas para a forma legal.

Durante o período apresentado, a parte relacionada Urca Capital Partners financiou USD 20.000 dos custos iniciais da Companhia. Esses recursos foram cedidos à Companhia sem juros e não possuem data de reembolso definida e estão registrados como Devido a parte relacionada no Balanço Patrimonial.

13. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos relevantes após o período coberto pelo relatório, que influenciem o entendimento das Demonstrações financeiras.

R-225-22_Urca 2021 [completo]

Final Audit Report 2022-10-10

Created:	2022-10-10
By:	Caio Braz (santos.b.caio@gmail.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAmLURbvt6Eo_XglfQzSplYS4eRYLEiG5p

"R-225-22_Urca 2021 [completo]" History

Document digitally presigned by GEYSA BENDORAYTES E SILVA:07625210740
2022-10-10 - 7:44:04 PM GMT- IP address: 187.74.163.71

Document created by Caio Braz (santos.b.caio@gmail.com)
2022-10-10 - 7:47:46 PM GMT- IP address: 187.74.163.71

Document emailed to cbraz@urcacp.com.br for signature
2022-10-10 - 7:48:34 PM GMT

Email viewed by cbraz@urcacp.com.br
2022-10-10 - 7:48:47 PM GMT- IP address: 172.225.82.128

Signer cbraz@urcacp.com.br entered name at signing as Caio Braz Santos
2022-10-10 - 7:49:06 PM GMT- IP address: 187.74.163.71

Document e-signed by Caio Braz Santos (cbraz@urcacp.com.br)
Signature Date: 2022-10-10 - 7:49:08 PM GMT - Time Source: server- IP address: 187.74.163.71

Document emailed to Leonardo Nascimento (lnascimento@urcacp.com.br) for signature
2022-10-10 - 7:49:09 PM GMT

Email viewed by Leonardo Nascimento (lnascimento@urcacp.com.br)
2022-10-10 - 7:51:40 PM GMT- IP address: 179.111.55.250

Document e-signed by Leonardo Nascimento (lnascimento@urcacp.com.br)
Signature Date: 2022-10-10 - 7:51:49 PM GMT - Time Source: server- IP address: 179.111.55.250

Agreement completed.
2022-10-10 - 7:51:49 PM GMT

Adobe Acrobat Sign

URCA REAL ESTATE HOLDING COMPANY LTD.

Demonstrações financeiras
30 de Setembro de 2022

URCA CAPITAL PARTNERS

URCA REAL ESTATE HOLDINGS COMPANY LTD.

Relatório da Administração – 3º Trimestre de 2022

Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração da Urca Real Estate Holdings Company LTD. apresenta a seguir, o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras Consolidadas preparadas de acordo com o *International Financial Reporting Standards* (*IFRS*) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (*IASB*) e também com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil e normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo IASB e que são efetivas para as demonstrações financeiras de 30 de Setembro de 2022.

1 – Mensagem da Administração

A Urca Real Estate Holdings Company LTD. foi constituída em Maio de 2021 como uma Holding de Ativos Imobiliários com sede nas Ilhas Bermudas. A companhia tem como objetivo obter retorno de longo prazo através de investimentos em propriedades imobiliárias, sociedades imobiliárias, veículos de investimento em ativos imobiliários, dívida com garantia imobiliária e participação societária ou financiamento de novos projetos imobiliários, com foco na locação ou venda, nos segmentos comercial, residencial, estudantil e moradia da terceira idade. A companhia efetua investimentos majoritariamente nos Estados Unidos da América, podendo eventualmente investir em outros países. O foco da companhia é efetuar co investimentos com *players* especialistas do mercado local, buscando maximizar o resultado diminuindo o custo operacional instalado e participando de projetos com outras instituições que possuem foco no segmento e localização investida. A Urca pode ou não ser a controladora dessas sociedades, a depender das condições de concentração dentro do patrimônio da companhia, risco do investimento e outros fatores de avaliação de atratividade do potencial investimento.

A Companhia efetuou investimentos nos segmentos de empréstimos para pessoas físicas com garantia imobiliária residencial (*residential mortgage*), na compra de imóveis comerciais já locados, no financiamento do desenvolvimento de unidades residenciais, no desenvolvimento de empreendimentos de moradia estudantil e no desenvolvimento de empreendimentos de moradia da terceira idade.

O investimento no segmento de *mortgages* segue com ótima performance, com a carteira investida tendo inadimplência abaixo de 2% e cumprindo o papel de obtenção de receita estável com recorrência mensal para a Companhia. A Companhia iniciou os investimentos em uma estrutura simplificada de investimentos, sem utilização de alavancagem no veículo investido para potencialização da rentabilidade por se tratar do primeiro no segmento. Após 10 meses de investimento, e acompanhamento próximo da performance e da gestão da carteira, além da recente alta da taxa de juros básicas nos Estados Unidos, que favoreceu grandemente o segmento de *mortgages* que a Companhia atua, temos estudos para constituição de veículos exclusivos da Companhia em parceria com outros *players* de destaque locais.

O investimento em propriedades comerciais obteve performance acima do esperado nos três primeiros trimestres de operação dos prédios investidos, com a ocupação chegando ao patamar de 80%, versus um projetado de 75% ao final de 12 meses de operação, e crescimento de receita de 27%, versus um projetado de 15% crescimento ao final de 12 meses de operação. Isso reforça a confiança da Companhia no segmento e nas áreas investidas (Milwaukee/WI, Westmont/IL, Downers Grove/IL) em conjunto com o parceiro local. O resultado

acima da performance esperada ainda não reflete em aumento da receita para a Companhia, assim como já era acordado com o parceiro local desde a concepção da sociedade, o resultado de caixa acima do projetado, a depender das condições para refinanciamento da linha de crédito utilizada para compra dos edifícios poderá ser distribuída a Companhia nos períodos de distribuição atípica da sociedade, que ocorrem a cada 18 meses. Esses períodos de distribuição atípica podem ser revistos a depender da situação do mercado e da performance dos empreendimentos.

O investimento no financiamento de empreendimento multifamiliar na região de Orlando/FL permanece com boa performance, o empreendimento já possui um % de reserva para locação acima da 80% após a sua conclusão, o que é um ótimo indicador de qualidade do empreendimento. A Companhia recebe juros trimestrais, os recebimentos do financiamento nos dois primeiros trimestres do investimento ocorreram rigorosamente em dia, atestando a qualidade de crédito do tomador e qualidade do empreendimento adjacente.

A Companhia efetuou investimento em uma sociedade para compra e desenvolvimento de empreendimentos nos segmentos estudantis, moradia da terceira idade e multifamiliar, com foco no segmento estudantil. O investimento foi efetuado parcialmente nos meses de Julho e Setembro, com chamadas de capital programadas para os próximos 12 meses, para as quais a Companhia já possui reserva de caixa. Por ser um dos primeiros investidores da sociedade, a Companhia possui um prêmio de rentabilidade para o caso de novos investidores que entrem após o fechamento de alguma chamada de capital. O sócio controlador da sociedade nos informou que para o quatro trimestre a Companhia obterá um pequeno retorno de 0,31% proveniente de prêmio de rentabilidade pela entrada de novos investidores na sociedade.

Seguindo o planejamento traçado para o ano de 2022, a Companhia fez a requisição de listagem e oferta de ações nas Bolsas de Bermuda e do Brasil, onde fará a emissão de BDRs (*Brazilian Depositary Receipts*) de suas ações Classe A. A oferta de ações é parte primordial da capitalização da Empresa para obtenção de capital permanente e ganho de escala em seus investimentos. Dado que não há correlação direta entre os custos jurídicos, contábeis e de serviços corporativos da Companhia e sua capitalização, é esperado que o resultado ao acionista de retorno sobre ativo e retorno sobre patrimônio sejam favorecidos quão maior seja o ativo e capital investido da Holding.

A Companhia possui contrato com a Urca Management Company, que faz a prospecção, avaliação e gestão dos ativos da Companhia. A Urca Management Company permanece em constante prospecção de novos investimentos e parceiros de negócio, objetivando a diversificação do portfolio da Holding e obter a longo prazo a apreciação do patrimônio da Companhia e por consequência dos seus acionistas ao mesmo tempo em que busca viabilizar distribuição de rendimentos periódicas aos acionistas. A Urca Management Company renunciou ao recebimento de seus honorários até o final do segundo semestre de 2022, e só irá requerer os mesmos após a conclusão da oferta pública de ações da Companhia.

A Urca Real Estate Holdings Company iniciou em 2021 uma história promissora e agradece a confiança de seus acionistas. Temos convicção na nossa capacidade de gerar valor e renda aos nossos acionistas através do comprometimento dos nossos Diretores Executivos e prestadores de serviço na busca incessante pelas melhores oportunidades de investimento e mitigação de riscos em um mercado tão robusto, competitivo e ainda pouco acessado pelos brasileiros como o mercado Norte Americano.

Até o momento a Companhia efetuou investimentos nos segmentos de *mortgages*, desenvolvimento residencial, desenvolvimento de moradias estudantis, desenvolvimento de moradias da terceira idade e compra de prédios comerciais. Os investimentos em outros segmentos como o de galpões *last mile*, *self storage*, empréstimos comerciais com garantia imobiliária permanecem sendo objeto de prospecção ativa, bem como outros investimentos nos segmentos que a Companhia já investe. Porém a Companhia não tem planos de engajamento formal em novos investimentos até que haja a conclusão de sua oferta pública, salvo na hipótese de retorno de capital substancial dos investimentos já efetuados.

2 – Principais Indicadores Consolidados

R$	2021	2022 Q3	Variação
Receita Financeira	41.854	1.177.965	2714,46%
Despesas Financeiras	-3.224	-6.402	98,57%
Resultado Financeiro Líquido	38.610	1.171.563	2934,35%
Despesas Operacionais Totais	-976.457	-1.671.743	71,20%
Prejuízo/Lucro do Período	-937.847	-500.180	N/A
Resultado básico e diluído por ação	-4,75	-1,23	N/A
Outros Resultados Abrangentes - Variação Cambial	1.160.770	-313.811	-127,03%
Resultado Abrangente Total	222.923	-813.991	-465,14%
Ativo Total	14.475.341	16.519.714	14,12%
Passivo Total	111.616	126.136	13,01%
Patrimonio Liquido	14.363.726	16.393.578	14,13%
Caixa e Equivalentes de Caixa	3.175.694	3.114.338	-1,93%

3 – Desempenho Econômico Financeiro

3.1 – Receita Financeira

Holding que possui participação minoritária em sociedades, por definição e regras contábeis terá a receita proveniente dessas participações, seja ela recebida como dividendos ou juros, contabilizada como receita financeira.

Nos primeiros nove meses de 2022 a Companhia obteve receita proveniente de seus investimentos, sua atividade fim, de R$ 1.177.965, um crescimento robusto de 2.714,46% em relação ao fechamento de 2021.

3.2 – Custo

A Companhia possui uma estrutura de custos baseada na terceirização dos principais serviços. Os custos operacionais de R$ 1.171.563 são referentes a serviços jurídicos, contabilidade, auditoria, viagens e consultoria, essas despesas foram no período potencializadas devido ao processo de IPO da companhia, apesar de haver economia devido a contratos já vigentes de prestação de serviços recorrentes legais e de administração, R$ 421.506 do montante de despesas são vinculados exclusivamente ao processo de IPO. A Urca Management Company dispensou o recebimento dos honorários do seu contrato até o presente momento. A Companhia está em processo de abertura de capital e oferta pública simultânea nas bolsas de Bermuda (BSX – Bermuda Stock Exchange) e do Brasil (B3 – Brasil, Bolsa, Balcão). Os custos associados com os processos de listagem são não recorrentes e não deverão impactar os resultados operacionais da Companhia no longo prazo. A Urca Management Company, empresa contratada para fazer a gestão dos ativos, financeira e operacional da Companhia até o momento renunciou ao recebimento de seus honorários, e será o único custo diretamente relacionado ao volume de investimentos realizados pela Companhia.

3.3 – Lucro

A Companhia teve prejuízo de R$ 500.180 nos primeiros nove meses. O resultado é altamente impactado devido ao custo não recorrente de serviços jurídicos e demais participantes dos processos de listagem e oferta pública da Companhia. A Companhia não possui uma estrutura de custos administrativos e operacionais diretamente correlacionadas com sua capacidade de investimento, logo, há um ganho de escala relevante conforme a Companhia aumento seu volume de capital investido.

3.4 – Geração de Caixa

A Companhia teve um acréscimo de caixa de R$ 198.579, principalmente impactado pelas despesas vinculadas ao processo de listagem da Companhia e desembolso de novos investimentos.

3.5 – Disponibilidades

A Companhia terminou o semestre com R$ 3.114.338 em caixa, em posição confortável para custear suas operações e efetuar novos investimentos nos próximos trimestres.

3.6 – Declaração sobre Auditores – CVM 381/03

Com o objetivo de atender à Instrução CVM no 381/2003, a Urca Real Estate Holdings Company LTD. informa que utilizou os serviços de auditoria independente da UHY Bendoraytes (UHY), para revisão especial de suas informações trimestrais e auditoria de suas demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de Setembro de 2022, cujos honorários totalizaram R$ 10.500,00. No decorrer deste exercício, a UHY ou qualquer parte relacionada não realizou outros serviços para a Companhia.

4 – Declaração da Diretoria

Declaramos, na qualidade de Diretores Estatutários da Urca Real Estate Holdings Company LTD., em conformidade com a Instrução da CVM n° 480, de 07 de dezembro de 2009, Subseção III – Demonstrações Financeiras, inciso V do artigo 25, que revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no Parecer dos auditores independentes, e;

Declaramos, na qualidade de Diretores Estatutários da Urca Real Estate Holdings Company LTD., em conformidade com a Instrução da CVM n° 480, de 07 de dezembro de 2009, Subseção III – Demonstrações Financeiras, inciso VI do artigo 25, que revisamos, discutimos e concordamos com as informações apresentadas nas Demonstrações Financeiras da Companhia, referentes ao exercício social findo em 30 de Setembro de 2022.

Conselho de Administração

Caio Braz Santos
Leonardo Abrahão da Costa Nascimento
Alexander Gardon de Ruszkay
David Smith
Gary John Carr – Conselheiro Independente

Diretoria Executiva

Leonardo Abrahão da Costa Nascimento
Diretor Presidente

Alexander Gardon de Ruszkay
Diretor Operacional

Caio Braz Santos
Diretor Financeiro e de Relação com Investidores

UHY Bendoraytes & Cia

Av. João Cabral de Mello Neto 850
Bloco 3, 1301 a 1305
Rio de Janeiro, RJ
Brazil

Tel +55 21 3030 4662
Email info@uhy-br.com
Web www.uhy-br.com

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Diretores e Administradores da
URCA REAL ESTATE HOLDING COMPANY LTD.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da URCA REAL ESTATE HOLDING COMPANY LTD., que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da URCA REAL ESTATE HOLDING COMPANY LTD. em 30 de setembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, 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 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Instrumentos financeiros

Porque é um PAA

Os instrumentos financeiros classificados na categoria de ao valor justo por meio do resultado são substancialmente compostos por investimentos em sociedades de propósito específico e veículos de investimentos em atividades imobiliários no exterior. Tais ativos são mensurados de acordo com os níveis 1 e 2 da hierarquia de valor justo, por isso foram incluídos como foco de nossa auditoria função da relevância.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Em relação a mensuração dos instrumentos financeiros, destacamos a aplicação dos seguintes procedimentos de auditoria:

(i) análise das políticas contábeis da Administração em comparação com os requerimentos da norma em vigor;

(i) Entendimento sobre a metodologia de valorização desses instrumentos financeiros e as principais premissas adotadas pela administração, bem como a realização de comparação com metodologias e premissas independentes.

(ii) Com o envolvimento de nossos especialistas, analisamos os dados e fontes utilizados e reexecutamos a valorização de determinadas operações e analisamos a consistência dessas metodologias com as aplicadas em períodos anteriores e com o mercado secundário de títulos de característica semelhante no que se refere a prazo, risco e colaterais. Consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração na mensuração desses instrumentos financeiros são apropriados e consistentes com as divulgações em notas explicativas, considerando as demonstrações contábeis consolidadas tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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 financeiras, 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.

- Obtivemos 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 da Companhia.

- 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 da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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 eficiências 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 financeiras 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.

Rio de Janeiro, 31 de outubro de 2022.

UHY BENDORAYTES & CIA.
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8

GEYSA BENDORAYTES E SILVA
Contadora
CRC 1RJ 091330/O-5

URCA REAL ESTATE HOLDING COMPANY LTD.

Balanço Patrimonial
Em 30 de Setembro de 2022
(Expresso em Reais)

	30/09/2022	30/06/2022	31/03/2022	31/12/2021
Ativos				
Ativos circulantes				
Caixa e equivalentes de caixa	3.114.338	2.915.759	3.603.642	3.175.694
Instrumentos financeiros	13.292.548	12.598.063	10.223.168	11.240.466
Dividendos a receber de instrumentos financeiros investidos	71.467	32.329	-	-
Despesas antecipadas	41.360	80.152	37.684	59.181
Total do Ativo	**16.519.714**	**15.626.303**	**13.864.494**	**14.475.341**
Passivos e patrimônio líquido				
Passivos				
Partes relacionadas	108.132	104.760	94.756	111.610
Contas a pagar	18.004	17.458	23.694	6
Total do Passivo	**126.136**	**122.218**	**118.450**	**111.616**
Patrimônio líquido				
Capital social (Nota 11)	17.299.315	16.211.423	15.227.304	14.140.803
Outros resultados abrangentes	846.959	374.061	(1.141.592)	1.160.770
Prejuízos acumulados	(1.752.695)	(1.081.399)	(339.668)	(937.847)
Total do patrimônio líquido	**16.393.578**	**15.504.085**	**13.746.044**	**14.363.726**
Total do Passivo e do patrimônio líquido	**16.519.714**	**15.626.303**	**13.864.494**	**14.475.341**

Assinado em nome do Conselho de Administração

Caio Braz Santos
Caio Braz Santos (Nov 7, 2022 16:45 GMT-3) Diretor

Leonardo Nascimento (Nov 7, 2022 16:46 GMT-3) Diretor

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

URCA REAL ESTATE HOLDING COMPANY LTD.

Demonstração de resultado e do resultado abrangente

No período de 01 de janeiro a 30 de Setembro de 2022
(Expresso em Reais)

	01/01-30/09/2022	01/07-30/09/2022	01/04-30/06/2022	01/01-31/03/2022	31/12/2021
Receita					
Receita	-	-	-	-	-
Receita Total	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Despesas operacionais					
Despesas com serviços especializados	(169.882)	(99.146)	(21.687)	(49.049)	(81.995)
Honorários da diretoria	(102.635)	(52.460)	(50.175)	-	-
Despesas administrativas	(313.208)	(87.862)	(175.570)	(49.776)	(224.600)
Despesas com consultoria	(20.438)	(10.820)	-	(9.618)	(177.937)
Despesas com Avaliações de propriedades	(3.944)	-	-	(3.944)	(60.675)
Despesa Legal	(231.814)	-	(203.580)	(28.234)	(184.081)
Despesas com IPO	(421.506)	(347.772)	(73.734)	-	-
Despesas com viagens	(354.511)	(283.186)	(32.847)	(38.478)	(247.169)
Outras despesas administrativas	(53.803)	(14.915)	(38.888)	-	-
Despesas operacionais Totais	**(1.671.743)**	**(896.163)**	**(596.480)**	**(179.099)**	**(976.457)**
Resultado financeiro, líquido					
Receitas financeiras	1.177.965	227.653	171.615	778.697	41.854
Despesas financeiras	(6.402)	(2.787)	(2.197)	(1.418)	(3.244)
Prejuízo do período	**(500.180)**	**(671.297)**	**(427.062)**	**598.179**	**(937.847)**
Resultado básico e diluído por ação	(R$ 1,23)	(R$ 1,65)	(R$ 1,13)	R$ 2,07	(R$ 4,75)
Outros Resultados abrangentes					
Variações cambiais resultantes da conversão de balanços para a moeda de apresentação	(313.811)	472.898	1.515.653	(2.302.362)	1.160.770
Resultado abrangente total	**(813.991)**	**(198.399)**	**1.088.591**	**(1.704.183)**	**222.923**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

URCA REAL ESTATE HOLDING COMPANY LTD.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Em 30 de Setembro de 2022
(Expresso em Reais)

	Capital Social subscrito	(-) Capital social a integralizar	Outros resultados abrangentes	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 21 de maio de 2021	–	-	–	–	–
Ações subscritas e integralizadas	15.270.045	(1.129.242)	–	–	14.140.803
Prejuízo do exercício	–	–	–	(937.847)	(937.847)
Variações cambiais resultantes da conversão de balanços para a moeda de apresentação	–	–	1.160.770	–	1.160.770
Saldos em 31 de Dezembro de 2021	15.270.045	(1.129.242)	1.160.770	(937.847)	14.363.726
Ações integralizadas	-	1.086.502	-	-	1.086.502
Lucro líquido do período	-	-	-	598.179	598.179
Variações cambiais resultantes da conversão de balanços para a moeda de apresentação	-	-	(2.302.362)	-	(2.302.362)
Saldos em 31 de março de 2022	**15.270.045**	**(42.740)**	**(1.141.592)**	**(339.668)**	**13.746.045**
Ações integralizadas	984.118	-	-	-	984.118
Prejuízo do período	-	-	-	(427.062)	(427.062)
Distribuição de dividendos	-	-	-	(314.669)	(314.669)
Variações cambiais resultantes da conversão de balanços para a moeda de apresentação	-	-	1.515.653	-	1.515.653
Saldos em 30 de junho de 2022	**16.254.163**	**(42.740)**	**374.061**	**(1.081.399)**	**15.504.085**
Ações integralizadas	1.087.892	–	–	–	1.087.892
Prejuízo do período	–	–	–	(671.297)	(671.297)
Variações cambiais resultantes da conversão de balanços para a moeda de apresentação	–	–	472.898	–	472.898
Saldos em 30 de Setembro de 2022	**17.342.055**	**(42.740)**	**846.959**	**(1.752.696)**	**16.393.578**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

URCA REAL ESTATE HOLDING COMPANY LTD.

Demonstração dos fluxos de caixa

No período de 01 de janeiro a 30 de Setembro de 2022

(Expresso em Reais)

	01/01-30/09/2022	01/07-30/09/2022	01/04-30/06/2022	01/01-31/03/2022	31/12/2021
Fluxos de caixa das atividades operacionais					
Resultado do período	(500.180)	(671.297)	(427.062)	598.179	(937.847)
Ajustes para conciliar o resultado:					
. Resultados não realizados	(809.519)	(144.250)	(18.398)	(709.244)	(41.854)
. Variações cambiais resultantes da conversão de balanços para a moeda de apresentação	(313.811)	27.417	333.330	(674.558)	1.160.770
Variações nos ativos e passivos:					
Dividendos a receber de instrumentos financeiros investidos	(71.467)	(39.138)	(32.329)	-	-
Despesas antecipadas	17.821	38.792	(42.468)	21.497	(59.181)
Partes relacionadas	(3.478)	3.372	10.004	(16.854)	111.610
Contas a pagar	17.998	545	(6.235)	23.688	6
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	**(1.662.636)**	**(784.559)**	**(183.158)**	**(757.292)**	**233.504**
Fluxos de caixa das atividades de investimento					
Investimentos em instrumentos financeiros	(1.645.693)	(471.518)	(1.174.175)	-	(11.198.613)
Provenientes de dividendos recebidos de instrumentos financeiros investidos	403.131	366.766	-	98.738	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	**(1.242.562)**	**(104.753)**	**(1.174.175)**	**98.738**	**(11.198.613)**
Fluxos de caixa das atividades de financiamento					
Provenientes de subscrição de ações	2.072.010	1.087.892	984.119	-	14.140.803
Provenientes de integralização de ações	1.086.502	-	-	1.086.502	-
Dividendos pagos	(314.669)	-	(314.669)	-	
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	**2.843.843**	**1.087.892**	**669.450**	**1.086.502**	**14.140.803**
Aumento/(Redução) em Caixa e equivalentes de caixa	(61.356)	198.580	(687.883)	427.948	3.175.694
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	3.175.694	2.915.759	3.603.642	3.175.694	–
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	3.114.338	3.114.338	2.915.759	3.603.642	3.175.694

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

URCA REAL ESTATE HOLDING COMPANY LTD.

Notas explicativas às Demonstrações financeiras

Em 30 de Setembro de 2022

1. Contexto Operacional

Constituição

Urca Real Estate Holding Company Ltd. (the "Company") foi constituída em Bermudas no dia 21 de maio de 2021 a como uma empresa isenta de responsabilidade limitada. Sua sede fica em Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermudas.

Principal atividade

A principal atividade da Companhia é Investimentos em ativos imobiliários, predominantemente em participações minoritárias em sociedades que fazem investimentos em propriedades imobiliárias, desenvolvimento imobiliário e financiamento para a compra de imóveis. Pelo fato de a Companhia investir predominantemente como minoritária na sociedade, a proveniência da sua receita é majoritariamente de **RECEITA FINANCEIRA**, já que esses investimentos são classificados nas demonstrações financeiros como instrumentos financeiros. A Companhia poderá no futuro efetuar investimentos em sociedades nas quais terá posição de controle, sendo as receitas desses potenciais futuros investimentos classificados nas demonstrações financeiras como **RECEITA OPERACIONAL**.

2. Bases de apresentação

As Demonstrações financeiras são de responsabilidade da Administração e foram preparadas de acordo com as normas internacionais, *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo IASB. As Demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico.

3. Adoção de normas e interpretações novas ou revisadas

Durante o ano corrente, a Companhia adotou todas as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) novas e revisadas que são relevantes para suas operações e são efetivas para exercícios contábeis iniciados em 1º de janeiro de 2021. Essa adoção não teve um efeito material nas políticas contábeis da companhia. As Demonstrações Financeiras foram aprovadas pela Diretoria no dia 14/10/2022.

4. Principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras

As principais políticas contábeis adotadas na preparação dessas Demonstrações financeiras estão apresentadas abaixo.

4.1 Resultado das Operações

O resultado das operações é apurado pelo regime de competência.

4.2 Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras estão apresentadas em reais (R$). O dólar dos Estados Unidos é a moeda funcional e a principal moeda do ambiente econômico em que a Companhia opera.

4.3 Conversão para a moeda de apresentação

Os resultados e a posição financeira da Companhia foram convertidos para moeda de apresentação diferente da moeda funcional, adotando-se os seguintes procedimentos:

(a) ativos e passivos convertidos utilizando-se a taxa de câmbio de fechamento na data do respectivo balanço;

(b) receitas e despesas convertidas pelas taxas de câmbio vigentes nas datas de ocorrência das transações; e

(c) todas as variações cambiais resultantes reconhecidas em outros resultados abrangentes.

4.4 Caixa e equivalentes de caixa

Foram considerados como caixa ou equivalente de caixa as disponibilidades e os instrumentos financeiros altamente líquidos, sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

4.5 Ativos financeiros

A companhia classifica seus ativos financeiros sob a categorias: mensurados ao valor justo através do resultado e mensurados ao custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial. A companhia não possui ativos financeiros classificados como mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes.

4.6 Outros ativos e Passivos

Um passivo é reconhecido no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

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

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

4.7 Uso de estimativas

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para certos ativos, passivos e outras transações. As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

5. Novos pronunciamentos contábeis

Na data de aprovação destas Demonstrações financeiras, normas e interpretações foram emitidas pelo *International Accounting Standards Board* que ainda não estavam em vigor. O Conselho de Administração espera que a adoção dessas normas contábeis em períodos futuros não tenha um efeito material nas Demonstrações financeiras da Companhia.

6. Gerenciamento de riscos

Fatores de risco

A Companhia está exposta a riscos de crédito, de liquidez e operacional decorrentes dos instrumentos financeiros que detém. As políticas de gerenciamento de risco empregadas pela Companhia para gerenciar esses riscos são apresentadas abaixo:

6.1 Risco de crédito

Risco de crédito é o risco de uma parte de um instrumento financeiro causar uma perda financeira para a outra parte por não cumprir uma obrigação. O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, incluindo contas a receber em aberto.

Em 30 de Setembro de 2022 a Companhia possui R$ 3.114.338 em Caixa.

(i) Gerenciamento de risco

O risco de crédito é administrado individualmente. Para bancos e instituições financeiras, a Companhia estabeleceu políticas segundo as quais os saldos bancários são mantidos com entidades independentes classificadas com rating mínimo de BBB.

(ii) *Impairment* de ativos financeiros

A Companhia tem os seguintes tipos de ativos financeiros sujeitos ao modelo de perda de crédito esperada:

- Caixa e equivalentes de Caixa

A metodologia de *impairment* aplicada pela Companhia para o cálculo das perdas de crédito esperadas depende do tipo de ativo financeiro avaliado para redução ao valor recuperável. Especificamente:

Para todos os outros ativos financeiros sujeitos a redução ao valor recuperável de acordo com a IFRS 9, a Companhia aplica a abordagem geral - modelo de três estágios para redução ao valor recuperável. A Companhia aplica um modelo de três estágios para *impairment*, baseado em mudanças na qualidade de crédito desde o reconhecimento inicial. Um instrumento financeiro que não apresenta perda de crédito no reconhecimento inicial é classificado no Estágio 1. Os ativos financeiros no Estágio 1 têm seu ECL medido em um valor igual à parcela do ECL vitalício que resulta de eventos de inadimplência possíveis nos próximos 12 meses ou até o vencimento contratual, se menor ("12 Meses ECL"). Caso a Companhia identifique um aumento significativo no risco de crédito ("SICR") desde o reconhecimento inicial, o ativo é transferido para o Estágio 2 e sua ECL é mensurada com base na ECL em base vitalícia, ou seja, até o vencimento contratual, mas considerando pré-pagamentos esperados, se houver ("ECL vitalício"). Se a Companhia determinar que um ativo financeiro está com perda de crédito, o ativo é transferido para o Estágio 3 e sua ECL é medida como uma ECL vitalícia.

6.2 Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco que surge quando os vencimentos dos ativos e passivos não coincidem. Uma posição inigualável aumenta potencialmente a lucratividade, mas também pode aumentar o risco de perdas. A Companhia possui procedimentos com o objetivo de minimizar tais perdas, tais como manter caixa suficiente e outros ativos correntes de alta liquidez e ter disponível uma quantidade adequada de linhas de crédito.

6.3 Risco operacional

Risco operacional é o risco relacionado às deficiências tecnológicas e de sistemas de controle da Companhia, bem como ao risco de erro humano e desastres naturais. Os sistemas da Companhia são avaliados, mantidos e atualizados continuamente.

7. Risco de Crédito no Caixa e Equivalentes de Caixa

Não existe risco de crédito relevante no caixa da companhia, que não está aplicado em quaisquer aplicações financeiras.

8. Estimativa do valor justo

Hierarquia do valor justo

Os instrumentos financeiros são mensurados segundo a hierarquia de mensuração do valor justo descrita a seguir:

Nível 1: Preços de mercado cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos. Incluem títulos públicos, ações de empresas listadas, posições compradas/vendidas e futuros.

Nível 2: Técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo seja direta ou indiretamente observável. Incluem derivativos de balcão e cotas de fundos de investimentos.

Nível 3: Técnicas de avaliação para as quais a informação de nível mais baixo e significativa para mensuração do valor justo não esteja disponível.

O instrumento financeiro Brickell Bay Mortgage Opportunity Fund foi mensurado no nível 1, dado que passivos idênticos são negociados em mercado líquido e observável. O instrumento financeiro Americana Portfolio IX foi mensurado no nível 2. O instrumento financeiro Yellowfi Credit I LLC foi mensurado pelo custo de aquisição, por ser o primeiro trimestre constante desse ativo nas demonstrações financeiras. O valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial não difere do custo de aquisição do mesmo.

Os valores justos dos ativos financeiros e passivos da foram avaliados conforme descrito abaixo:

Brickell Bay Mortgage Opportunity Fund

O Brickell Bay Mortgage Opportunity Fund é um veículo de investimentos que investe exclusivamente em financiamentos com garantia imobiliária, ou *mortgages*.

O veículo investe em mortgages com taxas superiores a 11% ao ano e possui três classes de cotas, com retornos alvos de 7%, 8% e 9% ao ano. O investimento da Urca RE foi feito na classe com retorno alvo de 9% ao ano, na opção de recebimento dos rendimentos de juros mensalmente, sem reinvestimento automático.

Ativos de crédito com essa característica pode ser vendidos a outros investidores de duas formas, através de venda da participação no próprio veículo a outro(s) investidor(es) pelo valor de face no regime de melhores esforços (sem obrigação do gestor do veículo encontrar uma contraparte ou fornecer a liquidez necessária para compra da participação), ou através da venda dos ativos adjacentes no mercado secundário de securitização, obtendo ágio, sendo a segunda opção a única onde é possível avaliar o preço justo dos ativos adjacentes e por consequência do investimento da Urca RE.

O índice de mercado referência para o mercado de securitização é o UMBS (*Uniform Mortgage Backed Securities*).

No dia 30/09/2022 o índice UMBS para títulos de 30 anos (prazo da originação dos títulos da carteira do veículo), com cupom de 4,5% ao ano fechou em 95,44 (fonte: mortgagenewsdaily.com). Isso significa que para os títulos com cupom de 4.5% ao ano a securitização a preço de mercado está sendo feita com -4,56% de prêmio sobre o valor de face. Com isso chegamos a taxa base de securitização de títulos de 30 anos de 4,90% ao ano,

Considerando a taxa do investimento feito pela Urca RE, o prêmio pela venda através de securitização dos títulos adjacentes a valor de mercado seria de, caso uma venda dos ativos fosse feita no prazo de contrato dos empréstimos, o prêmio sobre o valor de face seria de 51,32%.

Esse Prêmio considera o prazo total dos títulos. Levando em conta que no fechamento do trimestre a liquidação antecipada dos títulos acontece na média no prazo de 2,4 anos, consideramos o prêmio sobre o valor terminal de mercado justo de 6,62%.

Considerando o valor nominal informado pelo administrado do veículo (Bolder Group) sobre a posição da Urca RE no fechamento do trimestre, o valor justo do investimento é de:

Valor Justo (USD) = 1.005.849,30 x (1+6,62%) = 1.072.469,80

Americana Portfolio IX

A Sociedade Americana Portfolio IX, da qual a Urca RE possui um investimento correspondente a 1,02%, é uma sociedade constituída com o propósito específico de adquirir onze edifícios comerciais, em quatro complexos comerciais listados abaixo:

Chase Tower, localizado em Milwaukee, WI
Executive Place / Quail Ridge, localizado em Wesmtont, IL
Corridors I & II, localizado em Downers Grove, IL
Corridors III, localizado em Downers Grove, IL

No Momento da aquisição da participação em Dezembro de 2021, conforme informações da administradora da Sociedade, Grupo RMC, o total de dívida da sociedade era de USD 72.050.000,00, e o valor de aquisição das propriedades, o qual foi utilizado para valorar o investimento no balanço de 2021 da Urca RE, era de USD 119.750.000,00. A capitalização total da sociedade era de USD 181.171.000,00, considerando os ativos pelo valor de aquisição.

Levando em consideração que a dívida é *interest only* (apenas pagamento de juros) e a capitalização total da sociedade não foi alterada, a variação do valor de mercado da sociedade poderá se dar apenas pela variação no valor dos imóveis que compõe o patrimônio.

Foram apresentados pelo administrador da sociedade avaliações dos complexos Executive Place / Quail Ridge, Corridors I & II e Corridors III. O edifício Chase Tower para efeito do valor justo será valorado pelo valor de aquisição, por ser uma transação recente (último trimestre de 2021), representando assim uma referência recente de mercado do valor transacional do ativo.

Abaixo os valores de avaliação dos ativos da sociedade:

Americana Portfolio IX	Avaliação (USD)	Avaliador
Executive Place / Quail Ridge	26,000,000.00	JLL
Corridors III	22,900,000.00	JLL
Corridors I & II	43,900,000.00	JLL
Chase Tower	34,250,000.00	Valor de Aquisição
Total	**127,050,000.00**	

Considerando o valor mais atualizado dos ativos, o valor de capitalização da sociedade é de:

Valor de capitalização da sociedade = 181.171.000,00 + (127.050.000,00 – 119.750.000,00) = 188.471.000,00

Considerando o valor de capitalização acima, houve uma variação positiva no valor total do patrimônio líquido da sociedade em relação ao último trimestre de 2021 de 6,68%.

Sendo assim, o valor justo da posição acionária da Urca RE na sociedade é de:

Valor justo (USD) = 1.006.740,00 * (1+6,68%) = 1.073.990,23, inalterado em relação ao trimestre anterior.

Não houve alteração na característica ou risco de crédito do ativo, não havendo assim qualquer variação de preço relativa a alteração de risco de crédito.

Yellowfi Credit I LLC

O Note emitido pela Yellow FI Credit I LLC possui como garantia um empreendimento em desenvolvimento do segmento multifamily, pelo fato do empréstimo ter sido feito para desenvolvimento de um empreendimento imobiliário residencial, o ativo correspondente de mercado de negociação desse ativo seria o mercado secundário de RMBS (Residential Mortgage Backed Securities), por isso a taxa base de securitização seria a mesma utilizada para o ativo Brickell Bay Mortgage Opportunity Fund, por se tratar da mesma classe de ativos.

O Note possui uma taxa de 11,25% ao ano, com um prazo remanescente de 0,5 anos, isso resulta em um prêmio sobre o valor de face de 4,53% no caso de negociação do ativo no mercado.

O valor justo do ativo segue abaixo:

Valor justo (USD) = 250.000,00 x (1+4,53%) = 261.337,12

Península Alternative Real Estate

A Sociedade Peninsula Alternative Real Estate II LP, da qual a Urca RE possui um investimento correspondente a 0,40%, é uma sociedade constituída com o propósito específico de adquirir e/ou desenvolver edifícios nos segmentos estudantis, moradia da terceira idade ou multifamiliares. No caso dos prédios adquiridos, os investimentos são direcionados a reformas e melhorias na gestão dos condomínios, com o objetivo de melhorar a receita através de readequação dos locatários, melhoria na cobrança e potencial aumento dos aluguéis. Os empreendimentos que serão desenvolvidos têm o objetivo final de serem locados até que ultrapassem 90% de ocupação antes de serem vendidos. Todos os investimentos da sociedade têm o objetivo de serem vendidos ao longo de sete anos. O investimento foi efetuado nesse trimestre, ainda não houve re-precificações ou reavaliações dos ativos, por esse motivo o valor justo do ativo é o valor de aquisição de USD 50,782.00.

9. Estimativas e premissas contábeis relevantes

A preparação das Demonstrações financeiras em conformidade com o IFRS requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e exige que a Administração exerça seu julgamento no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. Também exige o uso de premissas que afetam os valores de ativos e passivos apresentados e divulgação de ativos e passivos contingentes na data das Demonstrações financeiras e os valores de receitas e despesas apresentados durante o período de reporte. Embora essas estimativas sejam baseadas no melhor conhecimento da Administração sobre eventos e ações atuais, os resultados reais podem, em última análise, diferir dessas estimativas.

Estimativas e premissas consideradas são avaliadas continuamente e baseadas na experiência histórica, entre outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros que se acredita serem razoáveis de acordo com as circunstâncias.

Julgamentos

As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo de ajuste material nos valores contábeis de ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidas abaixo:

- Base de continuidade operacional

A administração julgou apropriada a apresentação das Demonstrações financeiras em base de continuidade operacional.

10. Impostos

A Companhia é uma companhia isenta, registrada nas Bermudas e, de acordo com as leis do país, foi concedida isenção de quaisquer impostos até 31 de março de 2035.

11. Caixa e equivalentes de caixa

A exposição da Companhia ao Risco de crédito relacionado ao caixa e equivalentes de caixa está apresentado na nota 6 dessas Demonstrações financeiras.

12. Instrumentos financeiros

12.1) Movimentação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da companhia estão apresentados abaixo:

Instrumentos financeiros	Saldo em 31/12/2021	Aquisições	Baixas	Valorização ao valor justo	Variação cambial	Saldo em 30/09/2022
Americana Portfolio IX	5.618.113	-	-152.959	471.581	-130.101	5.806.634
Brickell Bay Mortgage Opportunity Fund	5.622.354	-	-246.425	587.399	-164.917	5.798.411
Yellowfi Credit I LLC	-	1.174.175	-66.119	127.414	177.474	1.412.945
Península Alternative Real Estate	-	471.518	-	-	-196.960	274.558
	11.240.467	**1.645.693**	**-465.504**	**1.186.395**	**-314.503**	**13.292.548**

12.2) Classificação dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros estão classificados da seguinte forma:

Instrumentos financeiros	Classificação
Ativos	
Caixa e equivalentes de caixa	ao valor justo por meio do resultado
Americana Portfolio IX	ao valor justo por meio do resultado
Brickell Bay Mortgage Opportunity Fund	ao valor justo por meio do resultado
Yellowfi Credit I LLC	ao valor justo por meio do resultado
Península Alternative Real Estate	ao valor justo por meio do resultado
Passivos	
Partes relacionadas	ao custo amortizado
Contas a pagar	ao custo amortizado

12.3) Análise de sensibilidade

Os investimentos e consequentemente o patrimônio líquido da Companhia tem como maior risco de desvalorização a variação positiva na taxa de juros básica dos Estados Unidos. No caso dos imóveis, quanto maior a taxa de juros básica, maior o retorno esperado por compradores que visam obter renda de aluguéis, logo imóveis nos quais não seja possível efetuar correção de aluguel na mesma ordem de grandeza do diferencial de taxa de juros estão sujeitos a desvalorização. No caso de empréstimos, as taxas de referência de securitização sobem, diminuindo os spreads da carteira, por consequência reduzindo seu prêmio no mercado secundário.

Em 30 de Setembro de 2022, caso houvesse acréscimo em 25% (vinte e cinco porcento) na taxa de juros básica dos Estados Unidos, permanecendo constante todas as outras condições, o patrimônio líquido e o resultado auferido pela Companhia pela variação do patrimônio no período teriam sido reduzidos em R$ 124.264,26 (cento e vinte e quatro mil duzentos e sessenta e quatro reais e vinte e seis centavos). Caso a taxa de juros tivesse sido aumentada em 50% (cinquenta por cento), permanecendo constante todas as outras condições, o patrimônio líquido e o resultado auferido pela Companhia no período teriam sido diminuídos em R$ 244.590,29 (duzentos e quarenta e quatro mil quinhentos e noventa reais e vinte e nove centavos).

A tabela abaixo mostra o Patrimônio Líquido da Companhia em 30 de Setembro de 2022 e respectiva análise de sensibilidade para situações de deterioração no pior cenário possível, onde não seja possível a correção dos valores de aluguéis dos imóveis investidos pela Companhia e não haja renovação do portfolio de empréstimos.

Indexador	30/09/2022 (R$)	Patrimonio Liquido (R$)	
	Cenário com Taxa de Juros 3,00 a 3,25% a.a.	Cenário A (1)	Cenário B (2)
Patrimonio Liquido	16.393.578	16.269.313	16.148.987

(1) Situação com deterioração de, pelo menos, 25% (vinte e cinco por cento), o que significaria uma taxa de juros na banda de 3,75% a 4,06% a.a..
(2) Situação com deterioração de, pelo menos, 50% (cinquenta por cento), o que significaria uma taxa de juros na banda de 4,50% a 4,88% a.a..

13. Capital social

O capital social autorizado da companhia em 30 de Setembro de 2022 era de USD 10.000 em ações ordinárias com voto restrito - Classe A com valor nominal de USD 0.00001 cada e ações ordinárias - Classe B com valor nominal de USD 0.001. Em 30 de Setembro de 2022, 331.803 ações ordinárias Classe A e 1 ação ordinária Classe B foram emitidas.

	Ações	R$
Ações ordinárias Classe A	331.803	16.254.158
Ações ordinárias Classe B	1	5
Total do capital social subscrito		16.254.163

12.1) Resultado por ação

O resultado líquido do exercício atribuído à ambas as classes de ações ordinárias corresponde ao resultado líquido do período.

Durante o primeiro e segundo trimestres de 2022 ocorreram subscrições e integralizações de ações conforme apresentado abaixo:

	Quantidade		
Data	**Ações ordinárias Classe A**	**Ações ordinárias Classe B**	**Capital Social**
26/01/2022	19.048	-	1.086.502
07/04/2022	20.050	-	984.118
23/09/2022	18.182	-	1.045.150
Ações subscritas e integralizadas	**39.098**	**-**	**3.115.772**

Não foram identificados instrumentos (incluindo ações contingentes emissíveis) que podem diluir o resultado básico por ação durante o período apresentado.

14. Saldos e transações com partes relacionadas

Para os fins destas Demonstrações financeiras, as partes são consideradas relacionadas se uma parte tiver a capacidade de controlar a outra ou exercer influência significativa sobre a outra parte na tomada de decisões financeiras ou operacionais, conforme definido pela IAS 24 “Divulgações de Partes Relacionadas”. Ao considerar cada

possível relacionamento com partes relacionadas, a atenção é direcionada para a substância do relacionamento, não apenas para a forma legal.

Durante o período apresentado, a parte relacionada Urca Capital Partners financiou 20.000 dos custos iniciais da Companhia. Esses recursos foram cedidos à Companhia sem juros e não possuem data de reembolso definida e estão registrados como Devido a parte relacionada no Balanço Patrimonial.

15. Eventos subsequentes

A Companhia submeteu a bolsa de Bermuda (*Bermuda Stock Exchange* - BSX) a listagem e oferta de suas ações Classe A, e a CVM (Comissão de Valores Mobiliários) no Brasil submeteu para listagem e oferta de BDRs (*Brazilian Depositary Receipts*) lastreados nas ações Classe A da Companhia listadas na BSX. O volume da oferta de ações, preço de cada ação na oferta, participantes e outras informações relevantes serão divulgadas conforme política de divulgação de fato relevante da companhia disponível no website (www.ur-us.com) e conforme as regulações das ofertas públicas e dos mercados de negociação Brasil e Bermuda.

Fichário1

Final Audit Report 2022-11-07

Created:	2022-11-07
By:	Geysa Bendoraytes e Silva (gbendors@msn.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAkMV6kzAz3Xa_cza0r7U3xLEF9DjaDGpW

"Fichário1" History

Document created by Geysa Bendoraytes e Silva (gbendors@msn.com)
2022-11-07 - 7:42:29 PM GMT- IP address: 187.72.105.18

Document emailed to cbraz@urcacp.com.br for signature
2022-11-07 - 7:43:18 PM GMT

Email viewed by cbraz@urcacp.com.br
2022-11-07 - 7:43:32 PM GMT- IP address: 172.226.38.28

Signer cbraz@urcacp.com.br entered name at signing as Caio Braz Santos
2022-11-07 - 7:45:46 PM GMT- IP address: 201.1.210.151

Document e-signed by Caio Braz Santos (cbraz@urcacp.com.br)
Signature Date: 2022-11-07 - 7:45:48 PM GMT - Time Source: server- IP address: 201.1.210.151

Document emailed to Leonardo Nascimento (lnascimento@urcacp.com.br) for signature
2022-11-07 - 7:45:49 PM GMT

Email viewed by Leonardo Nascimento (lnascimento@urcacp.com.br)
2022-11-07 - 7:46:10 PM GMT- IP address: 201.17.112.169

Document e-signed by Leonardo Nascimento (lnascimento@urcacp.com.br)
Signature Date: 2022-11-07 - 7:46:18 PM GMT - Time Source: server- IP address: 201.17.112.169

Agreement completed.
2022-11-07 - 7:46:18 PM GMT

Adobe Acrobat Sign

ANEXO III – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DA COMPANHIA E DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA

DocuSign Envelope ID: 833D29B4-EF5E-4AF6-9743-3F2532EDBE2B

DECLARAÇÃO DA COMPANHIA
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

Urca Real Estate Holdings Company Ltd., sociedade estrangeira constituída sob as leis de Bermudas, com sede em Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermudas, e endereço do representante legal no Brasil na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Urussuí, 125, conj. 101 e 102, Itaim Bibi, CEP 04542-050, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 43.517.836/0001-70, neste ato representada na forma de seu estatuto social (*by-laws*) ("Companhia"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição primária de certificados de depósito de ações a serem emitidos por **Banco Bradesco S.A.**, como instituição depositária, cada um representativo de uma ação Classe A de emissão da Companhia, com valor nominal de US$ 0,00001, todos nominativos, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, da espécie Patrocinado Nível III, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 332, de 4 de abril de 2000, conforme alterada ("Instrução CVM 332" e "BDRs", respectivamente), a serem distribuídos na República Federativa do Brasil, em mercado de balcão não organizado, sob a coordenação de **Guide Investimentos S.A. Corretora De Valores**, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM nº 332, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), do Código ANBIMA de Revogação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários ("Código ANBIMA") e demais disposições legais e regulamentos aplicáveis ("Oferta") ("Ações"), apresentar a declaração de que trata o artigo 56 da Instrução CVM 400.

A Companhia, em cumprimento ao disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

(i) disponibilizou para análise do Coordenador Líder e de seus assessores legais todos os documentos e informações relevantes sobre a Companhia e relacionados à Oferta;

(ii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações por ela prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(iii) as informações prestadas pela Companhia no "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Certificados de Depósito de Valores Mobiliários Patrocinado Nível III Representativos de Ações Classe A de Emissão da Urca Real

DocuSign Envelope ID: 833D29B4-EF5E-4AF6-9743-3F2532EDBE2B

Estate Holdings Company Ltd." ("Prospecto Preliminar") e no "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Certificados de Depósito de Valores Mobiliários Representativos de Ações Classe A de Emissão da Urca Real Estate Holdings Company Ltd." ("Prospecto Definitivo"), incluindo seus respectivos anexos e documentos que integram o Prospecto Preliminar e/ou que venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas publicações, bem como as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas divulgadas pela Companhia, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas disponibilizações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das BDRs, da Companhia, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e

(v) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e o Código ANBIMA, atualmente em vigor, expedido pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.

São Paulo, 10 de novembro de 2022.

Urca Real Estate Holdings Company Ltd.

Caio Braz Santos
Diretor
CPF/ME: 336.522.008-96

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 833D29B4EF5E4AF697433F2532EDBE2B

Status: Concluído

Assunto: PROJETO URUS | ASSINATURA DA DECLARAÇÃO DE VERACIDADE (Companhia)

Envelope fonte:

Documentar páginas: 2

Certificar páginas: 5

Assinatura guiada: Ativado

Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 1

Rubrica: 0

Remetente do envelope:
Agatha Madeira
Rua Borges Lagoa, 1328 - Vila Clementino
São Paulo, SP 04038-904
amadeira@tozzinifreire.com.br
Endereço IP: 200.201.189.104

Rastreamento de registros

Status: Original
10/11/2022 11:48:58

Portador: Agatha Madeira
amadeira@tozzinifreire.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Caio Braz Santos cbraz@urcacp.com.br CFO Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 CPF do signatário: 33652200896 Cargo do Signatário: Diretor **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 10/11/2022 13:41:24 ID: 9ad2047b-62fb-4f64-b571-2244b5d22e90	DocuSigned by: Caio Braz Santos CC171A0A7546447... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 201.1.210.151	Enviado: 10/11/2022 13:31:51 Visualizado: 10/11/2022 13:41:24 Assinado: 10/11/2022 14:47:25

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Bianca Peuker bpeuker@tozzinifreire.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não disponível através da DocuSign	**Copiado**	Enviado: 10/11/2022 13:31:51
Júlia Oliveira Viana joviana@tozzinifreire.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não disponível através da DocuSign	**Copiado**	Enviado: 10/11/2022 13:31:51 Visualizado: 11/11/2022 09:27:07

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Leonardo Medeiros Braghetto lbraghetto@tozzinifreire.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não disponível através da DocuSign	**Copiado**	Enviado: 10/11/2022 13:31:52

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	10/11/2022 13:31:52
Entrega certificada	Segurança verificada	10/11/2022 13:41:24
Assinatura concluída	Segurança verificada	10/11/2022 14:47:25
Concluído	Segurança verificada	10/11/2022 14:47:28

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a Tozzini Freire Teixeira e Silva Advogados poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão "Eu concordo" na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário " Revogação de Consentimento" da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em

formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a Tozzini Freire Teixeira e Silva Advogados:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo: To contact us by email send messages to: eclausell@tozzinifreire.adv.br

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: Tozzini Freire Teixeira e Silva Advogados

Para informar seu novo endereço de e-mail a Tozzini Freire Teixeira e Silva Advogados:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço eclausell@tozzinifreire.adv.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informaçõ es para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endere ço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a Tozzini Freire Teixeira e Silva Advogados:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para eclausell@tozzinifreire.adv.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a Tozzini Freire Teixeira e Silva Advogados:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrô nico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para eclausell@tozzinifreire.adv.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão
** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão "Eu concordo" abaixo.

Ao selecionar o campo "Eu concordo", eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a Tozzini Freire Teixeira e Silva Advogados conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por Tozzini Freire Teixeira e Silva Advogados durante o curso do meu relacionamento com você.

DocuSign Envelope ID: 8D93FA5E-35E1-4C2E-ADBE-344A7587F37C

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

Guide Investimentos S.A. Corretora De Valores, instituição financeira com estabelecimento na cidade e no Estado de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, CEP: 01451-0001, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 65.913.436/0001-17, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), vem, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição primária de certificados de depósito de ações a serem emitidos por Banco Bradesco S/A, como instituição depositária, cada um representativo de uma ação Classe A de emissão da **Urca Real Estate Holdings Company Ltd.,** sociedade estrangeira constituída sob as leis de Bermudas, com sede em Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermudas, e endereço do representante legal no Brasil na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Urussuí, 125, 10º andar, conj. 101 e 102, Itaim Bibi, CEP 04542-050, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 43.517.836/0001-70, neste ato representada na forma de seu estatuto social (*by-laws*) ("Companhia") com valor nominal de US$ 0,0001, todos nominativos, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, da espécie Patrocinado Nível III, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 332, de 4 de abril de 2000, conforme alterada ("Instrução CVM 332" e "BDRs", respectivamente), a serem distribuídos na República Federativa do Brasil, em mercado de balcão não organizados, sob a coordenação do Coordenador Líder, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM nº 332, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), do Código ANBIMA de Revogação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários ("Código ANBIMA") e demais disposições legais e regulamentos aplicáveis ("Oferta") ("Ações"), apresentar a declaração de que trata o artigo 56 da Instrução CVM 400.

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Companhia e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(B) por solicitação do Coordenador Líder, a Companhia contratou a **Uhy Bendoraytes & Cia Auditores Independentes** para aplicação dos procedimentos previstos na Norma Brasileira de Contabilidade – CTA 23, de 15 de maio de 2015, e nos termos definidos pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil (IBRACON) no Comunicado Técnico 01/2015, de modo a verificar a consistência de determinadas informações contábeis e financeiras incluídas no "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Certificados de Depósito de Valores Mobiliários

DocuSign Envelope ID: 8D93FA5E-35E1-4C2E-ADBE-344A7587F37C

Patrocinado Nível III Representativos de Ações Classe A de Emissão da Urca Real Estate Holdings Company Ltd", incluindo seus respectivos anexos, incluindo o Formulário de Referência, e seus eventuais aditamentos ou suplementos ("Prospecto Preliminar"), e no Prospecto Definitivo, com as demonstrações financeiras da Companhia, relativas aos exercícios sociais findos em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, documentos a eles incorporados por referência;

(C) foram disponibilizados, pela Companhia, os documentos que a Companhia considerou relevante para a Oferta;

(D) além dos documentos a que se refere o item (C) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Companhia, os quais a Companhia confirmou ter disponibilizado;

(E) a Companhia confirmou ter disponibilizado, para análise do Coordenador Líder e de seus assessores legais, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia para análise do Coordenador Líder e de seus assessores legais, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e

(F) a Companhia, em conjunto com o Coordenador Líder, participou da elaboração do Prospecto Preliminar e participará da elaboração do Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos e documentos a eles incorporados por referência, diretamente e por meio de seus respectivos assessores legais.

O Coordenador Líder, em cumprimento ao disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Companhia (incluindo, sem limitação, no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos e documentos a ele incorporados por referência), nas datas de suas respectivas disponibilizações, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes do registro da Companhia e/ou que integram o Prospecto Preliminar e/ou que venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas disponibilizações, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

DocuSign Envelope ID: 8D93FA5E-35E1-4C2E-ADBE-344A7587F37C

(ii) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400; e o Código ANBIMA e

(iii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas disponibilizações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, dos BDRs, da Companhia, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes.

São Paulo, 10 de novembro de 2022.

Guide Investimentos S.A. Corretora De Valores

DocuSigned by:
Flávio Pacheco Strunk
Assinado por: FLÁVIO PACHECO STRUNK:03660604658
CPF: 03660604658
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 10/11/2022 | 16:51:03 BRT
ICP Brasil
9DB6D105071946B3B105065F41BE8EA

Flávio Pacheco Strunk
Diretor
CPF/ME: 036.606.046-58

DocuSigned by:
Luis Gustavo Pereira
Assinado por: LUIS GUSTAVO PEREIRA:35918157808
CPF: 35918157808
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 10/11/2022 | 15:00:40 BRT
ICP Brasil
86CA4FDAC5DC4B3EA46B

Luis Gustavo Pereira
Procurador
CPF/ME: 359.181.578-08

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 8D93FA5E35E14C2EADBE344A7587F37C

Status: Concluído

Assunto: PROJETO URUS | ASSINATURA DA DECLARAÇÃO DE VERACIDADE (Coordenador Líder)

Envelope fonte:

Documentar páginas: 3

Certificar páginas: 5

Assinatura guiada: Ativado

Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 2

Rubrica: 0

Remetente do envelope:
Agatha Madeira
Rua Borges Lagoa, 1328 - Vila Clementino
São Paulo, SP 04038-904
amadeira@tozzinifreire.com.br
Endereço IP: 179.190.31.101

Rastreamento de registros

Status: Original
10/11/2022 11:56:30

Portador: Agatha Madeira
amadeira@tozzinifreire.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Flávio Pacheco Strunk flavio.strunk@guide.com.br Diretor Financeiro Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5 CPF do signatário: 03660604658 Cargo do Signatário: Diretor **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 10/11/2022 16:49:22 ID: b1b7d4f5-157f-42dd-adfb-5815c56d067b	DocuSigned by: Flávio Pacheco Strunk 9DB6D105071946B... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 200.153.114.130	Enviado: 10/11/2022 13:35:52 Visualizado: 10/11/2022 16:49:22 Assinado: 10/11/2022 16:51:14
Luis Gustavo Pereira lpereira@guide.com.br Procurador Guide investimentos Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5 CPF do signatário: 35918157808 Cargo do Signatário: Procurador **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 10/11/2022 15:00:20 ID: ecc3e372-731a-4588-9df8-2fd7d4d6369f	DocuSigned by: Luis Gustavo Pereira 86CA4FDAC5DC4B3... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 8.242.29.26	Enviado: 10/11/2022 13:35:52 Visualizado: 10/11/2022 15:00:20 Assinado: 10/11/2022 15:00:51

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	10/11/2022 13:35:52
Entrega certificada	Segurança verificada	10/11/2022 15:00:20
Assinatura concluída	Segurança verificada	10/11/2022 15:00:51
Concluído	Segurança verificada	10/11/2022 16:51:14

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a Tozzini Freire Teixeira e Silva Advogados poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão "Eu concordo" na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário " Revogação de Consentimento" da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em

formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a Tozzini Freire Teixeira e Silva Advogados:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo: To contact us by email send messages to: eclausell@tozzinifreire.adv.br

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: Tozzini Freire Teixeira e Silva Advogados

Para informar seu novo endereço de e-mail a Tozzini Freire Teixeira e Silva Advogados:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço eclausell@tozzinifreire.adv.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informaçõ es para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endere ço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a Tozzini Freire Teixeira e Silva Advogados:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para eclausell@tozzinifreire.adv.br e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a Tozzini Freire Teixeira e Silva Advogados:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrô nico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para eclausell@tozzinifreire.adv.br e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão
** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão "Eu concordo" abaixo.

Ao selecionar o campo "Eu concordo", eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a Tozzini Freire Teixeira e Silva Advogados conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por Tozzini Freire Teixeira e Silva Advogados durante o curso do meu relacionamento com você.

ANEXO IV – REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBEROU A EMISSÃO

ANEXO A

Aprovação do Pedido de Registro pela Administração da Companhia, para fins do Art. 2º, II, Anexo A da Resolução CVM n.º 80/2022

ANEXO B

Designação do Representante Legal pela Administração da Companhia, para fins do Art. 2º, III, Anexo A da Resolução CVM n.º 80/2022

URCA REAL ESTATE HOLDINGS COMPANY LTD.
("the Company")

DIRECTORS' UNANIMOUS WRITTEN RESOLUTIONS
made pursuant to bye-law number 59 of the bye-laws of the Company

The undersigned, being all of the directors of the Company, acting by written consent without a meeting, **DO HEREBY CONSENT** to the adoption of the following resolutions on May 9th, 2022:

WHEREAS the Company proposes to carry out securities offering comprising several steps, including but not limited to:

(a) an initial public offering (the "Offering") of the Company's newly issued Class A restricted voting common shares (the "Shares") in Bermuda;

(b) the listing of and admission to trading of the Shares on the mezzanine market of the Bermuda Stock Exchange ("BSX") with an exemption from the BSX restricted marketing regime (the "BSX Listing and Admission to Trading");

(c) the listing as a foreign issuer of securities admitted to trading on regulated securities markets in the Federative Republic of Brazil, before the Comissão de Valores Mobiliários (the Brazilian Securities and Exchange Commission, "CVM") and B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão B3 (the Brazilian stock exchange, "B3");

(d) and the listing of and admission to trading of Brazilian Depositary Shares (the "BDRs") backed by the Shares before CVM and B3 (the "B3 Listing and Admission to Trading"),

(e) an initial public offering of BDRs in Brazil (the "BDR Offering"), pursuant to CVM Instruction No. 400, dated December 29, 2003, as amended, of CVM ("CVM Instruction 400"), and other legal and regulatory provisions applicable to the BDR Offering;

(f) the offering of Shares and the placing of BDRs to investors outside the United States in reliance on Regulation S under the United States Securities Act of 1933, as amended;

(collectively, the "Transaction").

1. REGISTRATION OF THE COMPANY BEFORE THE BRAZILIAN SECURITIES AND EXCHANGE COMMISSION – CVM

RESOLVED THAT the Company be registered as a foreign issuer of the securities admitted to trading on regulated securities markets in the Federative Republic of Brazil, category A, before the Comissão de Valores Mobiliários (the Brazilian Securities and Exchange Commission, "CVM"), and the submission of the registration request, pursuant to CVM Resolution No. 80/2022, as amended, and other applicable legal and regulatory provisions.

2. APPOINTMENT OF THE BRAZILIAN LEGAL REPRESENTATIVE OF THE COMPANY

RESOLVED THAT the appointment of Mr. Caio Braz Santos, Brazilian citizen, single, engineer, bearer of the identity card no. 288667244, issued by SSP/SP, enrolled before the Brazilian Federal Taxpayer's Registry under no. 336.522.008-96, resident and domiciled at Rua Dr. Egydio Martins, No. 151, flat 81, Ponta da Praia, Santos, São Paulo, Zip Code11030-161, Director of Investor Relations, to act as the legal representative of the Company before the CVM and/or B3 SA - Brasil, Bolsa, Balcão.

3. LISTING OF THE COMPANY ON B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO AND TRANSACTION

RESOLVED:

(i) that the Transaction be and is hereby approved;

(ii) that any two directors be and are hereby authorised to execute (under the common seal of the Company, if appropriate), make, file and deliver on behalf of the Company any and all consents, certificates, agreements, amendments, supplements and other documents whatsoever, and do any and all other things whatsoever, as such directors shall in their absolute discretion deem or determine appropriate in connection with the Transaction and any ancillary matters thereto and/or to carry out the purposes and intent thereof, such deeming or determination to be conclusively evidenced by any such execution, filing, delivery or the taking of any such action by such directors.

4. GENERAL AUTHORISATION

RESOLVED, that the proper officers of the Company be, and each hereby is, authorised to execute (under the common seal of the Company, if appropriate), make, file and deliver on behalf of the Company any and all consents, certificates, agreements, amendments, supplements and other documents whatsoever, and do any and all other things whatsoever, as such proper officer shall in his or her absolute discretion deem or determine appropriate in connection with any of the foregoing resolutions, the transactions contemplated thereby and any ancillary matters thereto and/or to carry out the purposes and intent thereof, such deeming or determination to be conclusively evidenced by any such execution, filing, delivery or the taking of any such action by such proper officer.

RESOLVED, that any and all agreements, instruments and other documents whatsoever, and any and all actions whatsoever, heretofore executed, delivered and/or taken by any officer or employee on behalf of the Company in connection with the subject matter of these resolutions be, and hereby are, approved and ratified.

[*signature page follows*]

Each of the undersigned has executed these resolutions, which may be executed by e-mail and in one or more counterparts, each of which shall be deemed an original and all of which together shall constitute one and the same instrument, on the date indicated above.

Caio Braz Santos **Leonardo Nascimento**

Alexander Ruszkay

URCA REAL ESTATE HOLDINGS COMPANY LTD.
("Companhia")

DELIBERAÇÕES DA ADMINISTRAÇÃO
realizadas de acordo com o artigo 59 do estatuto social da Companhia

Em 09 de maio de 2022, o(s) abaixo assinado(s), todos administradores da Companhia, por meio desta resolução por escrito, **AUTORIZAM, NESTE ATO**, a adoção das seguintes deliberações:

CONSIDERANDO QUE a Companhia pretende realizar uma oferta de valores mobiliários, que incluirá, sem limitação, as etapas listadas a seguir:

(a) A oferta pública inicial ("Oferta") das ações ordinárias de Classe A, de voto restrito, recém-emitidas pela Companhia ("Ações"), em Bermuda;

(b) A listagem e admissão para negociação das Ações no balcão da Bolsa de Valores de Bermuda - *Bermuda Stock Exchange* ("BSX"), em isenção ao regime restrito de negociações da BSX – ("Listagem e Admissão para Atuação na BSX");

(c) A listagem e admissão como emissora estrangeira de títulos, para atuar nos mercados de valores mobiliários da República Federativa do Brasil, perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e a B3 SA – Brasil, Bolsa, Balcão B3 ("B3"), e

(d) A listagem e admissão, para atuar como operadora de *Brazilian Depositary Recepit* (as "BDRs"), estas amparadas pelas Ações, perante a CVM e a B3 ("Listagem e Admissão para Atuação na B3");

(e) A oferta pública inicial de BDRs no Brasil ("Oferta de BDRs"), nos termos da Instrução n.º 400 da CVM, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações ("Instrução CVM 400"), e demais provisões legais e regulatórias aplicáveis à Oferta de BDR; e

(f) A oferta de Ações e a disponibilização de BDRs para investidores domiciliados fora dos Estados Unidos da América, com base na Regulation S, da Lei de Valores Mobiliários dos Estados Unidos de 1933 – "*The United States Securities Act of 1933*", e suas alterações;

(doravante, em conjunto, a "Transação").

1. REGISTRO DA COMPANHIA NA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

DELIBERAM QUE a Companhia seja registrada como emissora estrangeira de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulados de valores mobiliários na República Federativa do Brasil, na categoria A, perante a Comissão de Valores Mobiliários e a apresentação à CVM do pedido de registro, nos termos da Resolução CVM n.º 80/22, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulatórias aplicáveis.

2. NOMEAÇÃO DO REPRESENTANTE LEGAL DA COMPANHIA NO BRASIL

DELIBERAM a nomeação de Caio Braz Santos, brasileiro, solteiro, engenheiro, portado da cédula de identidade n.º 288667244, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n.º 336.522.008-96, residente e domiciliado na Rua Dr. Egydio Martins, n.º 151, apartamento 81, Ponta da Praia, na cidade de Santos, estado de São Paulo, CEP 11030-161, Diretor de Relações com Investidores, para atuar como representante legal da Companhia com poderes para representar a Companhia perante a da CVM e/ou B3 SA - Brasil, Bolsa, Balcão.

3. LISTAGEM DA COMPANHIA NA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO E TRANSAÇÃO

DELIBERAM:

(i) que a Transação está aprovada;

(ii) que quaisquer dois conselheiros da Companhia estão autorizados a assinar (sob o nome da Companhia, quando adequado for), criar, arquivar e fornecer, em nome da Companhia, incluindo, mas não se limitando a, todas e quaisquer anuências, certificados, acordos, emendas e suplementações, e tomar toda e qualquer medida necessária, estando seus atos revestidos de discricionariedade, em prol das resoluções ora aprovadas, das transações previstas e das medidas auxiliares necessárias para alcançar os objetivos aqui tencionados, e cujos propósitos deverão restar conclusivamente evidenciados pelo próprio ato de subscrição, arquivamento, fornecimento ou ação dos referidos conselheiros.

4. AUTORIZAÇÕES GERAIS

DELIBERAM QUE o diretor constituído da Companhia está autorizado a assinar (sob o nome da Companhia, quando adequado for), criar, arquivar e fornecer, em nome da Companhia, incluindo, mas não se limitando a, todas e quaisquer anuências, certificados, acordos, emendas e suplementações, e a tomar toda e qualquer medida necessária, estando os seus atos revestidos de discricionariedade, em prol das resoluções ora aprovadas, das transações previstas e das medidas auxiliares necessárias para alcançar os objetivos aqui tencionados, e cujos propósitos deverão restar conclusivamente evidenciados pelo próprio ato de subscrição, arquivamento, fornecimento ou ação do referido diretor.

DELIBERAM QUE, todos e quaisquer contratos, instrumentos e documentos, e todas e quaisquer ações até a presente data realizadas, entregues e/ou tomadas por qualquer diretor ou empregado, em benefício da Companhia e em conexão com a matéria da presente deliberação, sejam aprovadas e ratificadas.

[*assinaturas na próxima página*]

Cada uma das partes abaixo subscreveu às resoluções, que poderão ser assinadas eletronicamente via e-mail, e em uma ou mais cópias, cada uma destas passando a representar documento original, e a junção de todas passando a constituir o mesmo documento, na data acima indicada.

Caio Braz Santos **Leonardo Nascimento**

Alexander Ruszkay

ANEXO V – ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA EMISSORA

Urca Real Estate Holdings Company Ltd.

CONYERS

Estatuto Social da

URCA Real Estate Holdings Company Ltd.

Clarendon House, 2 Church Street

Hamilton HM 11, Bermudas

conyers.com

INTERPRETAÇÃO

1. DEFINIÇÕES

1.1. Neste Estatuto Social, as seguintes palavras e expressões devem, quando não forem inconsistentes com o contexto, ter os seguintes significados, respectivamente:

"Lei"	a Lei das Companhias de 1981;
"Conselheiro Suplente"	um conselheiro suplente nomeado de acordo com este Estatuto Social;
"Comitê de Auditoria e Conformidade"	o comitê formado por 03 (três) membros, sendo 01 (um) deles Pessoa Independente;
"Auditor"	inclui um indivíduo, companhia ou sociedade;
"BDRs"	Certificado de Depósito de Valores Mobiliários, cada um representando uma Ação Classe A;
"Conselho"	o conselho de administração (incluindo, para evitar dúvidas, um único conselheiro) nomeado ou eleito de acordo com este Estatuto Social e agindo por deliberação de acordo com a Lei e este Estatuto Social ou os conselheiros presentes em uma reunião de conselheiros em qual existe um quórum;
"Dia Útil"	qualquer dia que não seja Sábado, Domingo ou dia em que as instituições bancárias de Nova York, EUA, São Paulo, Brasil ou Hamilton, Bermudas não sejam obrigadas a abrir;
"Ações Classe A"	tem o significado que lhe é atribuído no artigo 4.1 do Estatuto Social;
"Conselheiros Classe B"	tem o significado que lhe é atribuído no artigo 35.2 do Estatuto Social;
"Vendedor Classe B"	tem o significado que lhe é atribuído no artigo 11.7, parágrafo (a), do Estatuto Social;
"Ações Classe B"	tem o significado que lhe é atribuído no artigo 4.1 do Estatuto Social;
"Código"	Código da Receita Federal dos Estados Unidos de 1986, conforme alterado;
"Companhia"	uma companhia para a qual o Estatuto Social

	tenha sido aprovado e confirmado;
"Acionista Controlador" Urca Consultoria Especializada Ltda., bem como qualquer	Pessoa que tenha qualquer participação com direito de voto em tais entidades;
"Conselheiro"	um conselheiro da Companhia e deve incluir um Conselheiro Suplente;
"ERISA"	Lei de Segurança de Renda de Aposentadoria de Empregado dos Estados Unidos de 1974, conforme aditado, e as regras e regulamentos promulgados abaixo;
"Pessoa ERISA"	qualquer Pessoa que seja ou esteja agindo em nome de um Plano;
"Entidade Governamental"	em qualquer jurisdição aplicável, qualquer governo federal, provincial, estadual ou local, qualquer autoridade governamental, regulatória ou administrativa, agência ou comissão, ou qualquer corte ou tribunal, ou órgão judicial ou arbitral;
"Família Imediata"	com relação a qualquer pessoa física, significará o cônjuge, irmão, filho, enteado, neto, sobrinha, sobrinho ou pai de tal Pessoa ou seu cônjuge;
"Conselheiro Independente"	uma Pessoa Independente eleita como membro do Conselho de acordo com o artigo 35.2 do Estatuto Social;

"Pessoa Independente"

pessoa física que foi devidamente nomeada ou eleita como membro do Conselho ou do Comitê de Auditoria e Conformidade e que não é, e nunca foi em qualquer momento dos últimos três anos civis (ou no caso do item (iv) abaixo, por qualquer momento dos últimos dois anos), e enquanto não estiver atuando como Conselheiro ou membro do Comitê de Auditoria e Conformidade, será qualquer um dos seguintes:

(i) um gerente, conselheiro, diretor, empregado ou acionista da Companhia ou qualquer de suas afiliadas (exceto como um Conselheiro Independente da Companhia ou uma afiliada da Companhia, desde que tal membro não tenha servido como um gerente, conselheiro, diretor ou empregado da Companhia ou qualquer de suas afiliadas);

(ii) uma Pessoa que recebeu qualquer dinheiro,

remuneração ou outro pagamento da Companhia ou de qualquer afiliada da Companhia (incluindo, sem limitação, qualquer credor, fornecedor ou prestador de serviços da Companhia ou qualquer de suas afiliadas), exceto para (A) qualquer Pessoa que tenha recebido quaisquer honorários ou remuneração em virtude de ser um Conselheiro Independente, desde que tal membro não tenha atuado como um gerente, conselheiro, diretor ou empregado da Companhia ou de qualquer de suas afiliadas, (B) qualquer Pessoa que tenha recebido quaisquer dividendos ou outras distribuições como um detentor registrado de Ações Classe A, Ações Classe B ou detentor de Certificado de Depósito de Valores Mobiliários ou (C) qualquer Pessoa que tenha sido nomeada um Conselheiro Independente antes da Data da Oferta que tenha recebido quaisquer taxas ou remuneração da Companhia;

(iii) um Acionista Controlador ou uma Pessoa que detenha mais de 10% das Ações Classe B emitidas e em circulação ou qualquer membro, sócio, titular de participações, gerente, conselheiro, diretor ou empregado desta Pessoa;

(iv) um membro, sócio, titular de participações, gerente, conselheiro, diretor ou empregado do atual ou antigo Auditor da Companhia;

(v) uma Pessoa que (A) tenha um interesse conflitante com a Companhia, conforme determinado pelo Comitê de Auditoria e Conformidade de boa-fé, (B) seja um gerente, conselheiro, diretor ou empregado de um concorrente da Companhia ou (C) seja acionista controlador de concorrente da Companhia ou gerente, conselheiro, diretor ou empregado desta; ou

(vi) a Família Imediata de qualquer Pessoa descrita nos itens (i) a (v) acima.

"Oferta Inicial" a primeira oferta pela Companhia (ou sua entidade sucessora) de Ações Classe A (ou sucessora ou participação acionária semelhante);

"Membro"	a pessoa registrada no Registro de Membros como titular das ações na Companhia e, conforme duas ou mais pessoas sejam registradas como cotitulares das ações, significa a pessoa cujo nome esteja primeiramente indicado no Registro de Membros como um dos cotitulares ou todas as pessoas, de acordo com o contexto;
"Títulos de Nova Emissão"	tem o significado que lhe é atribuído no artigo 76, parágrafo (c), do Estatuto Social;
"Notificação"	notificação por escrito conforme previsto neste Estatuto Social, a menos que especificado de outra forma;
"Notificação de Aceitação"	tem o significado que lhe é atribuído no artigo 76, parágrafo (c), do Estatuto Social;
"Período de Notificação"	tem o significado que lhe é atribuído no artigo 11.7, parágrafo (b), do Estatuto Social;
"Data da Oferta"	a data em que a Comissão de Valores Mobiliários concede a autorização para a Oferta Inicial;
"Ofertante"	tem o significado que lhe é atribuído no artigo 11.7, parágrafo (a), do Estatuto Social;
"Diretor"	qualquer pessoa indicada pelo Conselho para ocupar um cargo na Companhia;
"Pessoa"	qualquer pessoa física, firma, sociedade, companhia, sociedade anônima, fideicomisso, joint venture, associação, sociedade por ações conjuntas, consórcio, fundo de investimento ou qualquer outra entidade ou organização incorporada ou não incorporada, incluindo um governo ou agência ou subdivisão política dos mesmos, e deve incluir qualquer sucessor (por fusão, incorporação ou de outra forma) de tal entidade ou organização;

"Plano"

(a) um "plano de benefícios de empregados" (na acepção da Seção 3 (3) da ERISA) que está sujeito ao Título I da ERISA, (b) um plano, conta de aposentadoria individual ou outro acordo que esteja sujeito à Seção 4975 do Código ou qualquer Lei Similar, ou (c) uma entidade cujos ativos subjacentes sejam considerados como incluindo "ativos do plano" de qualquer plano, conta ou disposição de acordo com a ERISA, o Código, qualquer Lei Similar aplicável ou de outra forma;

"Regulamentos de Ativos do Plano" os regulamentos de ativos do plano dispostos na Seção 2510.3-101, 29 CFR,

	Secretaria do Trabalho dos EUA, (conforme modificado pela Seção 3(42) da ERISA);
"Ofertado Preferencial"	tem o significado que lhe é atribuído no artigo 76, parágrafo (c), do Estatuto Social;
"Notificação de Direito de Preferência"	tem o significado que lhe é atribuído no artigo 76, parágrafo (b), do Estatuto Social;
"Porcentagem Proporcional"	com relação a qualquer Membro, a proporção entre o número de ações de uma classe específica então detida por aquele Membro e o número total de ações então pertencentes a todos os Membros de tal classe;
"Registro de Conselheiros e Diretores"	o registro dos Conselheiros e diretores referidos neste Estatuto Social;
"Registro de Membros"	o registro dos membros referido neste Estatuto Social;
"Representante Residente"	qualquer pessoa nomeada para atuar como representante residente e inclui qualquer substituto ou representante residente assistente;
"Secretário"	a pessoa indicada para desempenhar qualquer ou todas as funções de secretário da Companhia e inclui qualquer substituto ou secretário assistente e qualquer pessoa nomeada pelo Conselho para desempenhar qualquer uma das funções de Secretário;
"Lei Similar"	quaisquer leis estaduais, locais, estrangeiras ou demais leis ou regulamentos que tenham o mesmo efeito dos Regulamentos de Ativos do Plano de forma que os ativos adjacentes da Companhia sejam tratados como ativos de uma entidade de investimento por conta de seu investimento (ou qualquer participação) na Companhia, sujeitando a Companhia (ou outras pessoas responsáveis pelo investimento e pela operação dos ativos da Companhia) às leis ou aos regulamentos similares às disposições de responsabilidade fiduciária ou transações proibidas contidas na Seção I da ERISA ou Seção 4975 do Código;

"Notificação do Direito de Tag Along" tem o significado que lhe é atribuído no artigo 11.7, parágrafo (b), do Estatuto Social;

"Acionistas com Direito de Tag Along" tem o significado que lhe é atribuído no artigo 11.7, parágrafo (a), do Estatuto Social;

"Transferência" tem o significado que lhe é atribuído no artigo 11.7, parágrafo (a), do Estatuto Social; e

"Ações em Tesouraria" significa uma ação da Companhia que tenha sido ou seja tratada como adquirida ou detida pela Companhia e tenha sido detida de forma contínua pela Companhia, contanto que tenha sido adquirida e não tenha sido cancelada.

1.2. Neste Estatuto Social, onde não for inconsistente com o contexto:

(a) palavras denotando o plural deverão incluir o singular e vice-versa;

(b) palavras denotando o gênero masculino incluem os gêneros feminino e neutro;

(c) palavras que significam pessoas incluem companhias, associações ou entidades de pessoas, sejam elas corporativas ou não;

(d) as palavras:

(i) "poderá" deve ser interpretado como permissivo; e

(ii) "deverá" deve ser interpretado como imperativo;

(e) uma referência a uma disposição estatutária será considerada como incluindo qualquer alteração ou reedição da mesma;

(f) a frase "emitidas e em circulação" em relação às ações significa ações emitidas que não sejam Ações em Tesouraria;

(g) a palavra "sociedade anônima" significa uma sociedade anônima, seja ou não uma companhia dentro do significado da Lei; e

(h) salvo disposição em contrário neste documento, as palavras ou expressões definidas na Lei devem ter o mesmo significado neste Estatuto Social.

1.3. Neste Estatuto Social, as expressões referentes à escrita ou seus cognatos devem, a menos que a intenção contrária apareça, incluir fac-símile, impressão, litografia, fotografia, correio eletrônico e outros modos de representar palavras em forma visível.

1.4. Os títulos usados neste Estatuto Social são apenas para conveniência e não devem ser usados ou invocados na interpretação deste.

AÇÕES

2. PODER PARA EMITIR AÇÕES

2.1. Sujeito a este Estatuto Social e ao voto afirmativo dos detentores de Ações Classe A e Ações Classe B votando em conjunto como uma classe única em relação a qualquer classe de ações, o Conselho terá o poder de emitir quaisquer ações não emitidas nos termos e condições que vierem a determinar.

2.2. Sujeito à Lei, quaisquer ações preferenciais podem ser emitidas ou convertidas em ações que (em uma data determinável ou por opção da Companhia ou do detentor) são passíveis de resgate nos termos e da maneira que possa ser determinado pelo Conselho (antes da emissão ou conversão).

3. PODER DA COMPANHIA PARA COMPRAR SUAS AÇÕES

3.1. A Companhia pode comprar suas próprias ações para cancelamento ou adquiri-las como Ações em Tesouraria de acordo com a Lei nos termos que o Conselho considerar adequados.

3.2. O Conselho pode exercer todos os poderes da Companhia para comprar ou adquirir todas ou qualquer parte de suas próprias ações, em cada caso de acordo com a Lei, desde que (a) o Conselho respeite as limitações impostas por lei ou regulamento aplicável relativos à compra ou aquisição de recibos de depósito evidenciando Ações Classe A; e (b) a compra ou aquisição de BDRs esteja limitada a dez por cento dos BDRs emitidos e em circulação.

3.3. Se o Conselho, a seu exclusivo critério, determinar que a propriedade de ações por qualquer Pessoa possa resultar em uma consequência adversa fiscal, legal ou regulatória não de minimis para a Companhia, qualquer subsidiária da Companhia ou qualquer outro detentor de ações ou suas afiliadas na Companhia terá a opção, mas não a obrigação, de recomprar ou ceder a um terceiro o direito de comprar o número de ações detidas por tal pessoa que seja necessário para eliminar tal imposto adverso não de minimis, consequência legal ou regulamentar a um preço determinado no critério de boa fé do Conselho para representar o valor justo de mercado de tais ações, ficando disposto que (a) se as ações ou qualquer participação nelas não forem negociadas em uma bolsa de valores dentro ou fora dos Estados Unidos, o valor justo de mercado por ação será determinado pelo Conselho sem um desconto minoritário, mas com um desconto de liquidez apropriado, tal valor e desconto de liquidez, se houver, conforme determinado exclusivamente de boa-fé pelo Conselho, ou (b) se as ações ou qualquer participação nelas forem negociadas em uma bolsa de valores dentro ou fora dos Estados Unidos, o valor justo de mercado por ação será determinado pelo Conselho com base na média do último preço de venda por ação ou qualquer participação nele na bolsa de valores onde houve a maior negociação das ações ou qualquer participação nisso ou, se não houver, a média da oferta e o preço pedido por ação ou qualquer participação nele na bolsa de valores onde houve a maior negociação das ações ou qualquer participação nisso, sem um desconto minoritário ou um desconto de liquidez, em cada caso para os oito dias úteis antes da data de recompra. Se

um Membro discordar do preço assim determinado pelo Conselho, o valor justo de mercado por ação e o desconto de liquidez, se houver, serão determinados por um avaliador independente contratado pela Companhia às suas custas e razoavelmente aceitável para tal Membro.

4. DIREITOS ATRELADOS ÀS AÇÕES

4.1. Na data de adoção deste Estatuto Social, o capital social da Companhia é dividido em duas classes: (i) ações ordinárias com Classe A direitos de voto restritos de valor nominal US$ 0,00001 cada (as "Ações Classe A") e (ii) ações ordinárias Classe B de valor nominal US$ 0,001 cada (as "Ações Classe B").

4.2. Os detentores de Ações Classe A, sujeitos a este Estatuto Social (incluindo, sem limitação, os direitos inerentes às Ações Preferenciais):

(a) não terão o direito de participar e votar em qualquer assembleia geral da Companhia, exceto conforme exigido por este Estatuto Social ou pela Lei. Durante qualquer período em que não houver Ações Classe B para serem emitidas (um "Evento de Classe de Ação Única"), os titulares de Ações Classe A poderão comparecer e votar em qualquer assembleia geral da Companhia, de forma que cada Ação Classe A terá direito a um voto durante o Evento de Classe Ação Única;

(b) terão o direito exclusivo, considerando a votação por classe, de eleger o Conselheiro Independente de acordo com os termos do artigo 35 do Estatuto Social;

(c) terão direito a um voto por ação e votarão junto com os detentores das Ações Classe B como uma única classe em qualquer assembleia geral convocada para o propósito de:

(i) aprovar a entrada, alterar, rescindir ou renunciar a qualquer direito com relação a qualquer contrato ou acordo com um Acionista Controlador, diretamente ou por meio de uma afiliada de um Acionista Controlador (exceto para quaisquer acordos existentes antes da Oferta Inicial e quaisquer acordos de opção de compra de ações, acordos de trabalho ou acordos de não concorrência com diretores ou conselheiros da Companhia que foram aprovados pelo Comitê de Auditoria e Conformidade ou pelo Conselho);

(ii) aprovar a remuneração dos Conselheiros conforme o artigo 41 do Estatuto Social;

(iii) aprovar a aquisição da Companhia por outra Pessoa por meio de incorporação ou fusão, exceto se, de acordo com a Lei, o voto dos acionistas da Companhia não for exigido; ou

(iv) aprovar a emissão de ações em conformidade com o artigo 2.1 do Estatuto Social.

(d) terão direito a um voto por ação em todos os seguintes assuntos e as seguintes ações não poderão ser tomadas e as seguintes transações não poderão ser realizadas

pela Companhia sem o voto afirmativo da maioria dos votos expressos pelos detentores de Ações Classe A votando como uma única classe em uma assembleia geral: rescisão, alteração ou aditamento dos artigos 2.1, 4.2, 11.7, 15, 35, 39, 40, 41, 74 ou 76 deste Estatuto Social ou a criação de qualquer nova disposição estatutária que possa afetar, modificar ou alterar os direitos dos detentores de Ações Classe A; fica disposto que, para maior certeza, os detentores de Ações Classe A não tenham direito de voto sobre a rescisão, modificação, alteração ou criação de qualquer outra disposição deste Estatuto Social;

(e) terão direito aos dividendos que o Conselho possa declarar de tempos em tempos;

(f) em caso de liquidação ou dissolução da Companhia, voluntária ou involuntariamente, ou para fins de reorganização ou de outra forma ou mediante qualquer distribuição de capital, terão direito aos ativos excedentes da Companhia pari passu com os titulares das Ações Classe B; e

(g) geralmente terão o direito de desfrutar de todos os direitos inerentes às Ações Classe A, conforme conferido a eles por este Estatuto Social (incluindo, sem limitação, terem direito aos direitos e estarem sujeitos às obrigações estabelecidas nos artigos 11.7 e 76 do Estatuto Social).

4.3. Durante o período de emissão de qualquer Ação Classe B, os titulares das Ações Classe B, de acordo com as disposições deste Estatuto Social (incluindo, mas não se limitando a, os direitos relacionados às Ações Preferenciais):

(a) terão direito a um voto por ação e votarão juntamente com os detentores das Ações Classe A como uma única classe em qualquer assembleia geral convocada com a finalidade de aprovar as matérias estabelecidas no artigo 4.2(c), parágrafos (i), (ii), e (iii), do Estatuto Social, e terão direito a um voto por ação em todas as outras questões submetidas à votação dos detentores das Ações Classe B;

(b) em caso de liquidação ou dissolução da Companhia, seja voluntária ou involuntária ou para fins de reorganização ou de outra forma ou mediante qualquer distribuição de capital, terão direito aos ativos excedentes da Companhia pari passu com os detentores das Ações Classe A;

(c) geralmente terão o direito de desfrutar de todos os direitos inerentes às Ações Classe B, conforme conferido a eles por este Estatuto Social (incluindo, sem limitação, terem direito aos direitos e estarem sujeitos às obrigações estabelecidas nos artigos 11.7 e 76 do Estatuto Social); e

(d) terão o direito de converter, mediante notificação por escrito depositada com o Secretário, qualquer Ação Classe B em uma Ação Classe A, com base em uma relação de conversão de uma Ação Classe B para uma Ação Classe A, e tal ação convertida deverá, mediante conversão, ter os mesmos direitos que as Ações Classe A existentes.

4.4. O Conselho está autorizado a providenciar a emissão de Ações Preferenciais em uma ou mais séries, e a estabelecer, de tempos em tempos, o número de ações a serem incluídas em cada série, e a estabelecer os termos, incluindo designação, poderes, preferências, direitos, qualificações, limitações e restrições das ações de cada uma dessas séries (e, para evitar dúvidas, tais matérias e a emissão de tais Ações Preferenciais não devem ser considerados como uma variação dos direitos inerentes às Ações Classe A ou Classe B ou, sujeito aos termos de qualquer outra série de Ações Preferenciais, para variar os direitos inerentes a qualquer outra série de Ações Preferenciais). A autoridade do Conselho com relação a cada série deve incluir, mas não se limitar a, determinação do seguinte:

(a) o número de ações que constituem essa série e a designação distintiva dessa série;

(b) a taxa de dividendo sobre as ações dessa série, se os dividendos serão cumulativos e, em caso afirmativo, a partir de qual data ou datas, e os direitos relativos de prioridade, se houver, no pagamento de dividendos sobre as ações dessa série;

(c) se a série terá direitos de voto, além dos direitos de voto previstos em lei e, em caso afirmativo, os termos de tais direitos de voto;

(d) se a série terá privilégios de conversão ou troca (incluindo, sem limitação, conversão em Ações Classe A ou Ações Classe B) e, em caso afirmativo, os termos e condições de tal conversão ou troca, incluindo disposições para ajuste da taxa de conversão ou de câmbio nos eventos que o Conselho determinar;

(e) se as ações dessa série serão ou não resgatáveis ou recompráveis e, em caso afirmativo, os termos e condições de tal resgate ou recompra, incluindo a maneira de selecionar ações para resgate ou recompra se menos do que todas as ações forem resgatadas ou recompradas, a data ou datas em que ou após as quais elas serão resgatáveis ou recompráveis, e o valor por ação a pagar em caso de resgate ou recompra, cujo valor poderá variar sob diferentes condições e em diferentes datas de resgate ou recompra;

(f) se essa série terá um fundo de amortização para resgate ou recompra de ações dessa série e, em caso afirmativo, os termos e o valor desse fundo de amortização;

(g) o direito das ações dessa série ao benefício das condições e restrições sobre a criação de endividamento da Companhia ou de qualquer subsidiária, mediante a emissão de quaisquer ações adicionais (incluindo ações adicionais de tal série ou qualquer outra série) e mediante o pagamento de dividendos ou a realização de outras distribuições e a compra, resgate ou outra aquisição pela Companhia ou qualquer subsidiária de quaisquer ações emitidas da Companhia;

(h) os direitos das ações dessa série em caso de liquidação voluntária ou involuntária, dissolução ou liquidação da Companhia, e os direitos relativos de prioridade, se houver,

de pagamento em relação às ações dessa série; e

(i) qualquer outra participação relativa, direitos opcionais ou outros direitos especiais, qualificações, limitações ou restrições dessa série.

4.5. Quaisquer Ações Preferenciais de quaisquer séries que tenham sido resgatadas (seja através da operação de um fundo de amortização ou de outra forma) ou que, se conversíveis ou permutáveis, tenham sido convertidas ou trocadas por ações de qualquer outra classe ou classes terão o status de Ações Preferenciais autorizadas da mesma série e poderão ser reemitidas como parte da série da qual elas eram originalmente parte ou poderão ser reclassificadas e reemitidas como parte de uma nova série de Ações Preferenciais a serem criadas por deliberação ou deliberações do Conselho ou como parte de qualquer outra série de Ações Preferenciais, todas sujeitas às condições e restrições de emissão estabelecidas na deliberação ou deliberações adotadas pelo Conselho para a emissão de qualquer série de Ações Preferenciais.

4.6. A critério do Conselho, seja ou não em conexão com a emissão e venda de quaisquer ações ou outros títulos da Companhia, a Companhia poderá emitir títulos, contratos, garantias ou outros instrumentos que evidenciam quaisquer ações, direitos de opção, títulos com direitos de conversão ou de opção ou obrigações em tais termos, condições e outras disposições estabelecidas pelo Conselho, incluindo, sem limitar a generalidade desta autoridade, condições que impedem ou limitam qualquer pessoa ou pessoas que detêm ou oferecem para adquirir um determinado número ou porcentagem das Ações Classe A ou Ações Classe B emitidas, outras ações, direitos de opção, títulos com direitos de conversão ou opção, ou obrigações da Companhia ou cessionário da pessoa ou pessoas de exercer, converter, transferir ou receber as ações, direitos de opção, títulos com direitos de conversão ou opção, ou obrigações.

4.7. Todos os direitos inerentes a uma Ação em Tesouraria devem ser suspensos e não devem ser exercidos pela Companhia enquanto ela detém tal Ação em Tesouraria e, exceto quando exigido pela Lei, todas as Ações em Tesouraria devem ser excluídas do cálculo de qualquer porcentagem ou fração do capital social, ou ações, da Companhia.

5. OPÇÃO DE COMPRA

5.1. O Conselho poderá fazer chamadas de opções que julgar adequadas aos Membros em relação a qualquer quantia (seja em relação ao valor nominal ou prêmio) não paga sobre as ações atribuídas ou detidas por tais Membros (e não pagáveis em prazos fixos pelos termos e as condições de emissão) e, se uma chamada não for paga no dia ou antes do dia designado para o seu pagamento, o Membro poderá, a critério do Conselho, ser responsável pelo pagamento à Companhia de juros sobre o valor de tal chamada para pagamento à taxa que o Conselho poderá determinar, a partir da data em que tal chamada para pagamento era devida até a data efetiva do pagamento. O Conselho poderá diferenciar entre os detentores quanto ao montante de chamadas a serem pagas e os prazos de pagamento de tais chamadas.

5.2. Qualquer montante que, pelos termos de distribuição de uma ação, se torne pagável na emissão ou em qualquer data fixa, seja por conta do valor nominal da ação ou a título de prêmio, será considerado para os fins deste Estatuto Social a ser um valor em que uma chamada tenha sido devidamente feita e pagável na data em que, pelos termos da emissão, a mesma se torne exigível, e em caso de não pagamento, todas as disposições relevantes deste Estatuto Social quanto ao pagamento de juros, custos e despesas, confisco ou de outra forma, aplicar-se-ão como se tal montante tivesse se tornado pagável em virtude de uma chamada devidamente feita e notificada.

5.3. Os codetentores de uma ação deverão de forma conjunta e solidária ser responsáveis pelo pagamento de todas as chamadas e quaisquer juros, custos e despesas em relação às mesmas.

5.4. A Companhia poderá aceitar de qualquer Membro a totalidade ou parte do montante remanescente não pago sobre quaisquer ações detidas por tal Membro, embora nenhuma parte desse montante tenha sido resgatada ou se torne exigível.

6. CONFISCO DE AÇÕES

6.1. Se qualquer Membro deixar de pagar, no dia designado para o pagamento, qualquer chamada em relação a qualquer ação atribuída a ou detida por tal Membro, o Conselho poderá, a qualquer momento depois disso, durante o período em que a chamada não for paga, orientar que o Secretário encaminhe para tal Membro uma notificação por escrito na forma, ou tão próximo quanto as circunstâncias permitirem, seguinte:

Notificação de Responsabilidade pelo Confisco por Falta de Pagamento de Chamada

[Nome da Companhia] (a "Companhia")

Você não pagou a opção de compra de [montante da chamada] feita em [data], em relação à(s) [número] ação(ões) [número em algarismos] em seu nome no Registro de Membros da Companhia, em [data], no dia designado para o pagamento da referida chamada. Você fica por meio deste notificado que, a menos que você pague tal chamada para pagamento de ação com juros à taxa de [ ] ao ano calculada a partir da referida [data] na sede social da Companhia, as ações estarão sujeitas a confisco.

[data]

[Assinatura do Secretário] Por Ordem do Conselho

6.2. Se os requisitos de tal notificação não forem cumpridos, qualquer ação poderá, a qualquer

momento depois disso, antes do pagamento de tal chamada e os juros devidos a respeito dela, ser confiscada por uma deliberação do Conselho para esse efeito, e tal ação se tornará então propriedade da Companhia e poderá ser alienada conforme o Conselho determinar. Sem limitar a generalidade do precedente, a alienação pode ocorrer por meio de venda, recompra, resgate ou qualquer outro método de alienação permitido e consistente com este Estatuto Social e a Lei.

6.3. Um Membro cuja ação ou ações tenha(m) sido confiscada(s) deverá(ão), não obstante tal confisco, ser responsável por pagar à Companhia todas as chamadas devidas a tal ação ou ações no momento do confisco, juntamente com todos os juros devidos e quaisquer custos e despesas incorridos pela Companhia em relação a isso.

6.4. O Conselho poderá aceitar a entrega de quaisquer ações que esteja em posição de perder nos termos e condições que vierem a ser acordados. Sujeito a esses termos e condições, uma ação entregue será tratada como se tivesse sido confiscada.

7. CERTIFICADOS DE AÇÕES

7.1. Sujeito às disposições do artigo 7 deste Estatuto Social, todo Membro terá direito a um certificado sob o selo comum da Companhia (ou um fac-símile) ou com a assinatura (ou um fac-símile) de um Conselheiro ou do Secretário ou uma pessoa expressamente autorizada a assinar especificando o número e, quando apropriado, a classe de ações detidas por tal Membro e se as mesmas estão totalmente integralizadas e, se não, especificando o valor pago em tais ações. O Conselho poderá, por deliberação, determinar, de forma geral ou em um caso particular, que qualquer ou todas as assinaturas nos certificados podem ser impressas ou afixadas por meios mecânicos.

7.2. A Companhia não terá nenhuma obrigação de preencher e entregar um certificado de ações, a menos que especificamente solicitada a fazê-lo pela pessoa a quem as ações foram atribuídas.

7.3. Quaisquer certificados de ações que representem Ações Classe A emitidas pela Companhia devem conter a seguinte legenda:

OS VALORES MOBILIÁRIOS EVIDENCIADOS E AS AÇÕES DA BERMUDA BDR CO. (AS "AÇÕES") ESTÃO SUJEITOS ÀS RESTRIÇÕES SOBRE A TRANSFERÊNCIA DE ACORDO COM O ESTATUTO SOCIAL DA COMPANHIA, CONFORME ADITADO DE TEMPOS EM TEMPOS (O "ESTATUTO SOCIAL"). NENHUMA TRANSFERÊNCIA DESSAS AÇÕES SERÁ VÁLIDA OU CONCLUÍDA ATÉ QUE TODAS AS CONDIÇÕES DE TRANSFERÊNCIA DEFINIDAS NO ESTATUTO SOCIAL TENHAM SIDO INTEGRALMENTE CUMPRIDAS. AS CÓPIAS DO ESTATUTO SOCIAL PODERÃO SER OBTIDAS, SEM CUSTO, MEDIANTE SOLICITAÇÃO POR ESCRITO DO TITULAR DESTE CERTIFICADO AO SECRETÁRIO DA COMPANHIA. AS AÇÕES NÃO FORAM REGISTRADAS DE ACORDO COM O U.S. SECURITIES ACT DE 1933, CONFORME ADITADO (O "U.S. SECURITIES ACT"), OU QUAISQUER LEIS DE VALORES MOBILIÁRIOS ESTADUAIS NOS ESTADOS UNIDOS, E FORAM COLOCADAS INICIALMENTE DE ACORDO COM AS ISENÇÕES DO U.S.

SECURITIES ACT E O U.S. INVESTMENT COMPANY ACT DE 1940, CONFORME ADITADO (O "U.S. INVESTMENT COMPANY ACT") E NÃO PODERÃO SER REOFERTADAS, REVENDIDAS, HIPOTECADAS OU DE OUTRA FORMA TRANSFERIDAS, EXCETO SE (I) OS VALORES MOBILIÁRIOS EVIDENCIADOS PUDEREM SER REOFERTADOS, REVENDIDOS, HIPOTECADOS OU DE OUTRA FORMA TRANSFERIDOS NOS ESTADOS UNIDOS OU A PESSOAS DOS ESTADOS UNIDOS EM UMA TRANSAÇÃO QUE ESTEJA ISENTA DAS EXIGÊNCIAS DE REGISTRO DO U.S. SECURITIES ACT PARA UMA PESSOA QUE TENHA CERTIFICADO POR ESCRITO DE FORMA ACEITÁVEL AO EMISSOR E AO DEPOSITÁRIO DESIGNADO NO SENTIDO DE QUE (1) SEJAM: (i) AMBOS UM COMPRADOR INSTITUCIONAL QUALIFICADO (CONFORME DEFINIDO NA NORMA 144A DE ACORDO COM O U.S. SECURITIES ACT, UM "QIB") E UM COMPRADOR QUALIFICADO (CONFORME DEFINIDO NO U.S. INVESTMENT COMPANY ACT E NORMAS RELACIONADAS, UM "QP"); (ii) NÃO SEJAM CORRETORES QUE DETENHAM OU INVISTAM MENOS DE US$25 MILHÕES EM VALORES MOBILIÁRIOS DE EMISSORES NÃO AFILIADOS; E (iii) NÃO SEJAM PARTICIPANTES DE QUALQUER PLANO DE EMPREGADOS, COMO O PLANO DESCRITO NAS SUBSEÇÕES (A)(1)(i)(D), (E) OU (F) DA NORMA 144A DE ACORDO COM O U.S. SECURITIES ACT; (2) NÃO TENHAM SIDO CONSTITUÍDOS PARA FINS DE INVESTIMENTO NO EMISSOR; (3) NENHUMA PARCELA DOS ATIVOS TENHA SIDO UTILIZADA PELO CESSIONÁRIO PARA COMPRAR, E NENHUMA PARCELA DOS ATIVOS TENHA SIDO UTILIZADA PELO CESSIONÁRIO PARA MANTER OS VALORES MOBILIÁRIOS OU AS AÇÕES OU QUALQUER PARTICIPAÇÃO QUE CONSTITUA OU POSSA CONSTITUIR OS ATIVOS DE (i) UM "PLANO DE BENEFÍCIOS DE EMPREGADOS" (CONFORME DEFINIDO NA SEÇÃO 3(3) DO U.S. EMPLOYEE RETIREMENT INCOME SECURITY ACT DE 1974, CONFORME ADITADO ("ERISA")) QUE ESTEJA SUJEITO ÀS DISPOSIÇÕES DA SEÇÃO I DO ERISA, (ii) UM PLANO, UMA CONTA DE APOSENTADORIA INDIVIDUAL OU QUALQUER OUTRO ACORDO QUE ESTEJA SUJEITO À SEÇÃO 4975 DO U.S. INTERNAL REVENUE CODE DE 1986, CONFORME ADITADO (O "U.S. INTERNAL REVENUE CODE"), (iii) UM PLANO OU OUTRO ACORDO SUJEITO A QUAISQUER OUTRAS LEIS OU REGULAMENTAÇÕES ESTADUAIS, LOCAIS, ESTRANGEIRAS OU OUTRAS QUE TERIAM O MESMO EFEITO DAS REGULAMENTAÇÕES PROMULGADAS DE ACORDO COM O ERISA PELA SECRETARIA DO TRABALHO DOS ESTADOS UNIDOS, DE ACORDO COM O 29 C.F.R. SEÇÃO 2510.3-101 (CONFORME MODIFICADO PELA SEÇÃO 3(42) DO ERISA) DE FORMA QUE OS ATIVOS SUBJACENTES DA BERMUDA BDR CO. FOSSEM TRATADOS COMO ATIVOS DE TAL ENTIDADE DE INVESTIMENTO POR CONTA DE TAL INVESTIMENTO (OU QUALQUER PARTICIPAÇÃO) NA BERMUDA BDR CO., SUJEITANDO-A (OU OUTRAS PESSOAS RESPONSÁVEIS PELO INVESTIMENTO E PELA OPERAÇÃO DOS ATIVOS DA BERMUDA BDR CO.) ÀS LEIS E REGULAMENTAÇÕES SIMILARES ÀS DISPOSIÇÕES DE RESPONSABILIDADE FIDUCIÁRIA OU TRANSAÇÕES PROIBIDAS CONTIDAS NA SEÇÃO I DO ERISA OU SEÇÃO 4975 DO U.S. INTERNAL REVENUE CODE OU (iv) UMA ENTIDADE CUJOS ATIVOS SUBJACENTES INCLUAM OS "ATIVOS DO PLANO" DE TAL PLANO, CONTA OU ACORDO DE ACORDO COM O ERISA, O U.S. INTERNAL

REVENUE CODE, QUAISQUER LEIS OU REGULAMENTAÇÕES ESTADUAIS, LOCAIS, ESTRANGEIRAS OU OUTRAS APLICÁVEIS QUE TERIAM O MESMO EFEITO DAS REGULAMENTAÇÕES DOS ATIVOS DO PLANO DE FORMA QUE OS ATIVOS DA COMPANHIA FOSSEM CONSIDERADOS ATIVOS DE UMA ENTIDADE DE INVESTIMENTO POR CONTA DE TAL INVESTIMENTO (OU QUALQUER PARTICIPAÇÃO) NA COMPANHIA, SUJEITANDO-A (OU OUTRAS PESSOAS RESPONSÁVEIS PELO INVESTIMENTO E PELA OPERAÇÃO DOS ATIVOS DA COMPANHIA) ÀS LEIS E REGULAMENTAÇÕES SIMILARES ÀS DISPOSIÇÕES DE RESPONSABILIDADE FIDUCIÁRIA OU TRANSAÇÕES PROIBIDAS CONTIDAS NA SEÇÃO I DO ERISA OU SEÇÃO 4975 DO U.S. INTERNAL REVENUE CODE OU DE OUTRA FORMA (3(i), (ii), (iii) E (iv), UM "PLANO"); E (4) ESTEJAM ADQUIRINDO OS VALORES MOBILIÁRIOS POR CONTA PRÓPRIA, COMO PRINCIPAL, OU EM NOME DE OUTRA PESSOA QUE SEJA CAPAZ DE APRESENTAR AS DECLARAÇÕES NESTA CLÁUSULA (I)(1), (2) E (3); OU (II) MEDIANTE O RESGATE DAS AÇÕES REPRESENTADAS PELOS VALORES MOBILIÁRIOS DE FORMA QUE POSSAM SER REOFERTADAS, REVENDIDAS, HIPOTECADAS OU DE OUTRA FORMA TRANSFERIDAS EM UMA TRANSAÇÃO OFFSHORE DE ACORDO COM O REGULAMENTO S DO U.S. SECURITIES ACT ("REGULAMENTO S"), A UMA PESSOA FORA DOS ESTADOS UNIDOS E NÃO RECONHECIDA PELO CEDENTE COMO UMA PESSOA NORTE-AMERICANA E (1) NO MOMENTO DE GERAÇÃO DA ORDEM DE COMPRA, O CESSIONÁRIO ESTAVA FORA DOS ESTADOS UNIDOS, OU O CEDENTE E QUALQUER PESSOA AGINDO EM SEU NOME ACREDITE QUE O CESSIONÁRIO ESTAVA FORA DOS ESTADOS UNIDOS OU (2) A VENDA SEJA REALIZADA EM UMA TRANSAÇÃO EM UM MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS OFFSHORE DESIGNADO, E PARA UMA PESSOA NÃO RECONHECIDA PELO CEDENTE COMO UMA PESSOA NORTE-AMERICANA POR UM ACORDO PRÉVIO OU OUTRO INSTRUMENTO, E MEDIANTE CERTIFICAÇÃO NESSE SENTIDO PELO CEDENTE POR ESCRITO EM FORMA ACEITÁVEL PELO EMISSOR E O DEPOSITÁRIO. OS TERMOS "PESSOA NORTE-AMERICANA", "TRANSAÇÃO OFFSHORE" E "MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS OFFSHORE DESIGNADO" POSSUEM OS SIGNIFICADOS DEFINIDOS NO REGULAMENTO S. O EMISSOR E SEUS AGENTES NÃO SERÃO OBRIGADOS A RECONHECER QUALQUER REVENDA OU OUTRA TRANSFERÊNCIA DOS VALORES MOBILIÁRIOS OU AS AÇÕES QUE NÃO ESTEJAM DE ACORDO COM ESSAS RESTRIÇÕES. O EMISSOR E SEUS AGENTES PODERÃO EXIGIR QUE QUALQUER PESSOA NOS ESTADOS UNIDOS OU QUALQUER PESSOA NORTE-AMERICANA DE ACORDO COM ESSAS RESTRIÇÕES SEJAM UM QP, MAS QUE NÃO SEJA UM QP NA DATA EM QUE TIVER ADQUIRIDO, OU QUE DETIVER OS VALORES MOBILIÁRIOS OU AS
AÇÕES QUE REPRESENTAM DE FORMA QUE OS VALORES MOBILIÁRIOS SEJAM IMEDIATAMENTE TRANSFERIDOS A UMA PESSOA OU ENTIDADE QUE SEJA UMA PESSOA NORTE-AMERICANA E UM QP OU CANCELAR OS VALORES MOBILIÁRIOS E TRANSFERIR AS AÇÕES A UMA PESSOA QUE NÃO SEJA NORTE-AMERICANA EM UMA TRANSAÇÃO OFFSHORE.

7.4. Quaisquer certificados de ações que representem Ações Classe B emitidas pela Companhia

devem conter a seguinte legenda:

OS VALORES MOBILIÁRIOS EVIDENCIADOS E AS AÇÕES DA BERMUDA BDR CO. (AS "AÇÕES") ESTÃO SUJEITOS ÀS RESTRIÇÕES SOBRE A TRANSFERÊNCIA DE ACORDO COM O ESTATUTO SOCIAL DA COMPANHIA, CONFORME ADITADO DE TEMPOS EM TEMPOS (O "ESTATUTO SOCIAL"). NENHUMA TRANSFERÊNCIA DESSAS AÇÕES SERÁ VÁLIDA OU CONCLUÍDA ATÉ QUE TODAS AS CONDIÇÕES DE TRANSFERÊNCIA DEFINIDAS NO ESTATUTO SOCIAL TENHAM SIDO INTEGRALMENTE CUMPRIDAS. AS CÓPIAS DO ESTATUTO SOCIAL PODERÃO SER OBTIDAS, SEM CUSTO, MEDIANTE SOLICITAÇÃO POR ESCRITO DO TITULAR DESTE CERTIFICADO AO SECRETÁRIO DA COMPANHIA.

7.5. Se for comprovado que qualquer certificado de ações, a contento do Conselho, tiver se desgastado ou sido perdido, extraviado ou destruído, o Conselho poderá fazer com que um novo certificado seja emitido e solicitar uma indenização pelo certificado perdido, se julgar adequado.

7.6. Não obstante quaisquer disposições deste Estatuto Social:

(a) o Conselho, sempre sujeito à Lei e quaisquer outras leis e regulamentos aplicáveis e as instalações e requisitos de qualquer sistema relevante em questão, terá o poder de implementar quaisquer disposições que possa, a seu critério absoluto, considerar adequado em relação à comprovação do título para e transferência de ações não certificadas e na medida em que tais acordos sejam implementados, nenhuma disposição deste Estatuto Social se aplicará ou terá efeito na medida em que seja em qualquer aspecto inconsistente com a detenção ou transferência de ações na forma não certificada; e

(b) a menos que determinado de outra forma pelo Conselho e conforme permitido pela Lei e quaisquer outras leis e regulamentos aplicáveis, nenhuma pessoa terá o direito de receber um certificado em relação a qualquer ação, desde que o título dessa ação seja evidenciado de outra forma que não por um certificado e enquanto as transferências dessa ação puderem ser feitas de outra forma que não por um instrumento escrito.

8. FRAÇÕES DE AÇÕES

A Companhia pode emitir suas ações em denominações fracionárias e lidar com tais frações na mesma medida que suas ações inteiras e ações em denominações fracionárias terão, em proporção às respectivas frações representadas, todos os direitos de ações inteiras, incluindo (mas sem limitar a generalidade do precedente) o direito de voto, de receber dividendos e distribuições e de participar na liquidação.

REGISTRO DE AÇÕES

9. REGISTRO DE SÓCIOS

9.1. O Conselho fará com que seja mantido em um ou mais livros um Registro de Sócios e deverá

inserir nele os dados exigidos pela Lei.

9.2. O Registro de Sócios estará aberto para inspeção gratuita na sede da Companhia em todos os dias úteis, sujeito às restrições razoáveis que o Conselho possa impor, de modo que não menos de duas horas em cada dia útil sejam permitidas para inspeção. O Registro de Sócios poderá, após aviso ter sido dado de acordo com a Lei, ser fechado a qualquer momento ou momentos não excedendo no total trinta dias em cada ano.

10. DETENTOR REGISTRADO PROPRIETÁRIO ABSOLUTO

A Companhia terá o direito de tratar o detentor registrado de qualquer ação como o proprietário absoluto da mesma e, portanto, não será obrigada a reconhecer qualquer reivindicação equitativa ou outra reivindicação, ou interesse em tal ação por parte de qualquer outra pessoa.

11. TRANSFERÊNCIA DE AÇÕES NOMINATIVAS

11.1. Um instrumento de transferência deverá ser por escrito na forma a seguir, ou tão próximo quanto as circunstâncias permitirem, ou em qualquer outra forma que o Conselho possa aceitar:

Transferência de uma Ação ou Ações

[Nome da Companhia] (a "Companhia")

PELO VALOR RECEBIDO ..... [valor] , I, [nome do cedente], pelo presente instrumento, vende, cede e transfere ao [cessionário], localizado em [endereço], [número] ações da Companhia.
[data]

Assinado por: Na presença de:

Cedente Testemunha

Assinado por: Na presença de:

Cessionário Testemunha

11.2. Tal instrumento de transferência será assinado pelo (ou no caso de uma parte que seja uma Companhia, em nome de) cedente e o cessionário, desde que, no caso de uma ação totalmente paga, o Conselho possa aceitar o instrumento assinado por ou apenas em nome do cedente. O cedente será considerado como sendo o detentor de tal ação até que a mesma tenha sido registrada como tendo sido transferida para o cessionário no Registro de Sócios.

11.3. O Conselho poderá se recusar a reconhecer qualquer instrumento de transferência, a menos que seja acompanhado pelo certificado em relação às ações a que se refere e por outras evidências que o

Conselho possa razoavelmente exigir, mostrando o direito do cedente de fazer a transferência.

11.4. Os codetentores de qualquer ação podem transferir tal ação para um ou mais de tais codetentores, e o detentor ou detentores subsistentes de qualquer ação anteriormente detida por eles juntamente com um Sócio falecido poderão transferir tal ação para os executores ou administradores de tal Sócio falecido.

11.5. O Conselho poderá, a seu critério absoluto e sem atribuir qualquer motivo para isso, recusar-se a registrar a transferência de uma ação que não esteja totalmente integralizada. O Conselho se recusará a registrar uma transferência, a menos que todos os consentimentos, autorizações e permissões aplicáveis de qualquer órgão ou agência governamental nas Bermudas tenham sido obtidos. Se o Conselho se recusar a registrar uma transferência de qualquer ação, o Secretário deverá, no prazo de três meses após a data em que a transferência tiver sido apresentada à Companhia, enviar ao cedente e ao cessionário uma notificação da recusa.

11.6. As ações poderão ser transferidas sem um instrumento por escrito se transferidas por um agente nomeado ou de outra forma de acordo com a Lei.

11.7. Sujeito aos termos dos artigos 11.1 a 11.6 do Estatuto Social:

(a) Nenhuma pessoa com uma participação direta ou indireta em Ações classe B (um "Vendedor Classe B") deverá, em qualquer transação ou série de transações relacionadas, dispor ou vender mais de 50% das Ações Classe B emitidas e em circulação da Companhia (uma "Transferência") para qualquer Pessoa (o "Ofertante"), a menos que os termos e condições da Transferência incluam uma oferta do Ofertante aos detentores de todas as outras Ações Classe B e aos detentores das Ações Classe A (coletivamente, o "Acionistas com Direito de Tag Along") para incluir na referida Transferência, por opção de cada um dos Acionistas com Direito de Tag Along, a totalidade ou parte das respectivas Ações detidas por tal Acionista com Direito de Tag Along; desde que (i) a cláusula 11.7 deste Estatuto Social não se aplique a qualquer alienação de qualquer participação em Ações Classe B exigida por qualquer Entidade Governamental e (ii) cada Transferência por qualquer usufrutuário de ações de um Acionista Controlador para qualquer outro usufrutuário de ações de um Acionista Controlador e toda Transferência resultante da morte de qualquer usufrutuário de ações de um Acionista Controlador não será considerada uma Transferência para os fins do artigo 11.7 deste Estatuto Social.

(b) A oferta do Ofertante será reduzida por escrito (que incluirá uma oferta para comprar ou de outra forma adquirir todas as respectivas Ações dos Acionistas com Direito de Tag Along de acordo com os termos e condições do artigo 11.7 deste Estatuto Social) e deverá enviar notificação por escrito da oferta (a "Notificação do Direito de Tag Along") a cada um dos Acionistas com Direito de Tag Along. A Notificação do Direito de Tag Along deverá ser acompanhada de uma cópia verdadeira e correta da oferta do Ofertante (que identificará o Ofertante, as Ações sendo oferecidas para serem adquiridas, o preço contido na Notificação do Direito de Tag Along e todos os outros termos e condições da oferta do Ofertante). A qualquer momento dentro de quinze (15) Dias Úteis após o recebimento da Notificação do Direito de Tag Along (o "Período da Notificação"), cada um dos Acionistas com Direito de Tag Along poderá aceitar a oferta incluída na Notificação do Direito de Tag Along para todas ou qualquer parte das

Ações, respectivamente detida por tal Acionista com Direito de Tag Along, a critério exclusivo desse Acionista com Direito de Tag Along, fornecendo notificação por escrito de tal aceitação ao Ofertante.

(c) Se, dentro ou após o término do Período de Notificação, qualquer Acionista com Direito de Tag Along tiver rejeitado ou não aceitado a oferta contida na Notificação do Direito de Tag Along, tal Acionista com Direito de Tag Along será considerado como tendo renunciado a todos e quaisquer direitos com relação à venda ou outra alienação de Ações descrita na Notificação do Direito de Tag Along.

(d) O Ofertante notificará a Companhia e os Acionistas com Direito de Tag Along que exerceram seus direitos de tag along de acordo com o artigo 11.7 deste Estatuto Social em até cinco (5) Dias Úteis após o término do Período de Notificação sobre o número de Ações que cada Sócio possui de acordo com o artigo 11.7(a)(ii), do Estatuto Social. Cada Acionista com Direito de Tag Along, no prazo de dez (10) Dias Úteis após o recebimento de tal notificação, deverá entregar ao Ofertante o certificado ou certificados representativos das Ações a serem vendidas de acordo com tal oferta pelo Acionista com Direito de Tag Along, juntamente com uma procuração com poderes limitados (em uma forma razoavelmente aceitável pelo Ofertante) autorizando o Ofertante a vender ou de outra forma alienar as Ações a serem vendidas de acordo com os termos da oferta do Ofertante.

(e) A compra dos Acionistas com Direito de Tag Along de acordo com o artigo 11.7 deste Estatuto Social será nos mesmos termos e condições, incluindo o preço por ação e a data de transferência, conforme recebidos pelo Vendedor Classe B e declarados na Notificação do Direito e Tag Along aos Acionistas com Direito de Tag Along.

(f) Simultaneamente com a consumação da transferência das Ações para o Ofertante, o Ofertante deverá notificar a Companhia e os Acionistas com Direito de Tag Along que exerceram seus direitos de tag along nos termos do artigo 11.7 deste Estatuto Social que a consumação de tal transação ocorreu e deverá prontamente, mas em qualquer caso, no máximo 01 (um) Dia Útil posterior, remeter a tais Acionistas com Direito de Tag Along o preço total de venda em relação às Ações que tais Acionistas com Direito de Tag Along venderam de acordo com as mesmas, líquido de tal quota pro rata do Acionista com Direito de Tag Along de todas as taxas desembolsadas, despesas e custos inerentes a essa venda, conforme determinado pelo Conselho de boa-fé, e deverá fornecer outras evidências da conclusão e do tempo de conclusão de tal transferência e seus termos, conforme possa ser razoavelmente solicitado por qualquer desses Acionistas com Direito de Tag Along.

11.8. A transferência de quaisquer Ações para uma Pessoa ERISA será proibida. Após qualquer diretor ou Conselheiro da Companhia receber notificação por escrito do oficial de registro da Companhia e agente de transferência ou agente de registro de filial e agente de transferência de que uma Pessoa ERISA é o detentor registrado das Ações, qualquer diretor ou Conselheiro da Companhia será autorizado e habilitado e deverá ser nomeado o verdadeiro e legítimo agente e procurador da Pessoa ERISA, com plenos poderes de delegação e plenos poderes e autoridade em seu nome, lugar, para fazer, executar, assinar, reconhecer, juramentar, registrar e arquivar um formulário de transferência de ações e qualquer outra documentação em nome de tal Pessoa ERISA transferindo tais Ações para uma Pessoa não afiliada da Companhia que foi determinada de acordo com o critério de boa-fé do Conselho

para consideração agregada igual a US$ 1,00 e inserir essa Pessoa como o detentor registrado de tais Ações no Registro de Sócios. Não obstante o precedente ou qualquer outra coisa contida neste Estatuto Social, se a qualquer momento as Ações forem registradas em nome de uma Pessoa ERISA, todos os atos realizados de boa-fé pela Companhia (incluindo, sem limitação, pelo Conselho ou por um comitê do Conselho ou por qualquer Pessoa agindo por e em nome da Companhia) e todas as ações e votos tomados pelos Sócios serão válidos em todos os aspectos e o Conselho terá o direito de confiar plenamente no Registro de Sócios e outros registros da Companhia para (a) fins de preparação de listas ou determinação dos Sócios com direito a receber notificação, voto e comparecimento às assembleias ou receber dividendos, (b) determinar a validade e autoridade das procurações, (c) conduzir votos dos Sócios e determinar a validade de qualquer votos realizados pelos Sócios e (d) todos os outros fins.

11.9. Não obstante qualquer disposição em contrário neste Estatuto Social, as ações listadas ou admitidas à negociação em uma bolsa de valores designada podem ser transferidas de acordo com as regras e regulamentos de tal bolsa.

12. TRANSFERÊNCIA DE AÇÕES NOMINATIVAS

12.1. No caso de morte de um Sócio, o sobrevivente ou sobreviventes, caso o Sócio falecido fosse o codetentor, e os representantes pessoais legais do Sócio falecido, caso o Sócio falecido fosse o único detentor, serão as únicas pessoas reconhecidas pela Companhia como tendo qualquer propriedade na participação de ações do Sócio falecido. Nada aqui contido deve isentar o espólio de um codetentor falecido de qualquer responsabilidade em relação a qualquer ação que tenha sido detida conjuntamente por tal Sócio falecido com outras pessoas. Sujeito à Lei, para os fins deste Estatuto Social, representante legal pessoal significa o executor ou administrador de um Sócio falecido ou qualquer outra pessoa que o Conselho possa, a seu critério absoluto, decidir como estando devidamente autorizado a negociar com as ações de um sócio falecido.

12.2. Qualquer pessoa que tiver direito a uma ação em consequência da morte ou falência de qualquer Sócio pode ser registrada como Sócio mediante evidência que o Conselho possa considerar suficiente ou possa escolher nomear alguma pessoa para ser registrada como cessionária de tal ação, e nesse caso, a pessoa que passa a ter o direito deverá executar em favor de tal nomeado um instrumento de transferência por escrito na forma, ou tão próximo quanto as circunstâncias permitirem, do seguinte:

Transferência por uma Pessoa que Passa ter Direito em Caso de Morte/Falência de um Sócio

[Nome da Companhia] (a “Companhia”)

Eu/Nós, tendo adquirido o direito em consequência da [morte/falência] de [nome e endereço do Sócio falecido/falido] a [número] ação(ções) constante no Registro de Sócios da Companhia em nome do referido [nome do sócio falecido/falido] em vez de ser registrado eu mesmo/nós mesmos, opto por ter [nome do cessionário] (o “Cessionário”) registrado como um cessionário de tais ações e eu/nós, por meio deste, transferimos a(s) referida(s) ação(ões) para o Cessionário para serem mantidas pelo Cessionário, seus executores, administradores e representantes, sujeito às condições em que as mesmas

foram detidas no momento da execução deste instrumento; e o Cessionário concorda em aceitar a(s) referida(s) ação (ões) sujeito às mesmas condições.

DATADO na presente [data]

Assinado por:	Na presença de:
Cedente	Testemunha
Assinado por:	Na presença de:
Cessionário	Testemunha

12.3. Na apresentação dos materiais anteriores ao Conselho, acompanhados da evidência que o Conselho venha a exigir para comprovar a titularidade do cedente, o cessionário será registrado como Sócio. Não obstante o acima exposto, o Conselho deverá, em qualquer caso, ter o mesmo direito de recusar ou suspender o registro que teria no caso de uma transferência da ação por aquele Sócio antes da morte ou falência de tal Sócio, conforme o caso.

12.4. Quando duas ou mais pessoas forem registradas como codetentores de uma ação ou ações, então, em caso de morte de qualquer codetentor ou detentores, o codetentor ou detentores restantes terão direito absoluto a tal ação ou ações e a Companhia não reconhecerá reivindicação alguma a respeito da herança de qualquer codetentor, exceto no caso do último sobrevivente de tal codetentor.

ALTERAÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

13. PODER PARA ALTERAR CAPITAL

13.1. A Companhia poderá, se autorizado por deliberação dos detentores de Ações Classe B, aumentar, dividir, consolidar, subdividir, alterar a denominação da moeda, diminuir ou de outra forma alterar ou reduzir seu capital social de qualquer maneira permitida pela Lei.

13.2. Quando, em qualquer alteração ou redução do capital social, frações de ações ou alguma outra dificuldade surgir, o Conselho poderá negociar ou resolver as mesmas da maneira que julgar adequada.

14. VARIAÇÃO DOS DIREITOS ANEXOS ÀS AÇÕES

Se, a qualquer momento, o capital social for dividido em diferentes classes de ações, os direitos inerentes a qualquer classe (salvo disposição em contrário nos termos de emissão das ações dessa classe) poderão, quer a Companhia esteja ou não sendo liquidada, ser alterados com o consentimento por escrito dos detentores de três quartos das ações emitidas dessa classe ou com a sanção de uma deliberação aprovada por maioria dos votos expressos em uma assembleia geral independente dos detentores das ações da classe na qual ao atender o quórum necessário será de duas pessoas, detendo ou representando por procuração um terço das ações emitidas da classe. Os direitos conferidos aos detentores das ações de qualquer classe ou série

emitidas com direitos preferenciais ou outros direitos não deverão, salvo disposição expressa em contrário pelos termos da emissão das ações dessa classe ou série, ser considerados alterados pela criação ou emissão de ações adicionais com classificação pari passu com as mesmas.

DIVIDENDOS E CAPITALIZAÇÃO

15. DIVIDENDOS

15.1. O Conselho poderá, sujeito a este Estatuto Social e de acordo com a Lei, declarar um dividendo a ser pago aos Sócios, na proporção do número de ações detidas por eles, e tal dividendo poderá ser pago em dinheiro ou total ou parcialmente em espécie, caso em que o Conselho poderá fixar o valor para distribuição em espécie de quaisquer ativos. Nenhum dividendo não pago deverá acumular juros contra a Companhia.

15.2. O Conselho poderá fixar qualquer data como data de registro para determinar os Sócios com direito a receber qualquer dividendo.

15.3. O Conselho poderá declarar e fazer outras distribuições (em dinheiro ou em espécie) aos Sócios que possam ser legalmente feitas com os ativos da Companhia. Nenhuma distribuição não paga será acrescida de juros contra a Companhia.

16. PODER PARA DEFINIR LUCROS À PARTE

O Conselho poderá, antes de declarar um dividendo, separar do excedente ou lucros da Companhia, o montante que julgar adequado como reserva a ser usado para atender a contingências ou para equalizar dividendos ou para qualquer outra finalidade.

17. FORMAS DE PAGAMENTO

17.1. Qualquer dividendo, juros ou outras quantias pagáveis em dinheiro em relação às ações podem ser pagos em cheque ou cheque bancário enviado por correio direcionado ao Sócio no endereço de tal Sócio no Registro de Sócios, ou a essa pessoa e a esse endereço conforme o Sócio possa instruir por escrito, ou por transferência para a conta que o Sócio pode solicitar por escrito.

17.2. Em caso de codetentores de ações, quaisquer dividendos, juros ou outras quantias a pagar em dinheiro em relação às ações podem ser pagos por cheque ou saque bancário enviados através do correio dirigido ao endereço registrado do detentor nomeado pela primeira vez no Registro de Sócios, ou para tal pessoa e tal endereço que os codetentores possam orientar por escrito. Se duas ou mais pessoas forem registradas como codetentores de quaisquer ações, qualquer um poderá fornecer um recibo válido para qualquer dividendo pago em relação a essas ações.

17.3. O Conselho poderá deduzir dos dividendos ou distribuições a pagar a qualquer Sócio todas as quantias devidas por tal Sócio à Companhia por conta de chamadas ou de outra forma.

17.4. Qualquer dividendo e/ou outras quantias devidas em relação a uma ação que permaneceu não reivindicada por sete anos a partir da data em que se tornaram devidos para o pagamento, se o

Conselho assim decidir, serão confiscados e deixarão de permanecer devidos pela Companhia. O pagamento de qualquer dividendo não reivindicado ou outras quantias devidas em relação a uma ação poderá (mas não precisa) ser pago pela Companhia em uma conta separada da própria conta da Companhia. Tal pagamento não deve constituir a Companhia um fiduciário em relação a isso.

17.5. A Companhia terá o direito de cessar o envio de cheques e saques de dividendos por correio ou de outra forma a um Sócio se esses instrumentos tiverem sido devolvidos não entregues a, ou deixados sem saque por, esse Sócio em pelo menos duas ocasiões consecutivas ou, após uma dessas ocasiões, consultas razoáveis não conseguiram estabelecer o novo endereço do Sócio. O direito conferido à Companhia nos termos deste artigo, em relação a qualquer Sócio, cessará se o Sócio reivindicar um dividendo ou descontar um cheque ou saque de dividendo.

18. CAPITALIZAÇÃO

18.1. O Conselho poderá capitalizar qualquer montante por ora ao crédito de qualquer prêmio de ação da Companhia ou outras contas de reserva ou a crédito da conta de lucros e perdas ou de outra forma disponível para distribuição, aplicando esse montante no pagamento de ações não emitidas a serem distribuídas como ações bonificadas totalmente integralizadas pro rata (exceto em conexão com a conversão de ações de uma classe em ações de outra classe) aos Sócios.

18.2. O Conselho poderá capitalizar qualquer montante por ora ao crédito de uma conta de reserva ou montantes de outra forma disponíveis para dividendo ou distribuição, aplicando tais montantes no pagamento total, parcial ou nulo de ações pagas dos Sócios que teriam direito a tais montantes se fossem distribuídos a título de dividendos ou distribuição.

ASSEMBLEIAS DE SÓCIOS

19. ASSEMBLEIAS GERAIS ANUAIS

Não obstante as disposições da Lei que dá direito aos Sócios da Companhia de elegerem dispensar a realização de uma assembleia geral anual, uma assembleia geral anual será realizada em cada ano (exceto o ano de constituição) em data e local como o conselheiro-geral ou o presidente da Companhia (se houver) ou quaisquer dois Conselheiros ou qualquer Conselheiro e o Secretário ou o Conselho nomearão.

20. ASSEMBLEIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS

O conselheiro-geral ou o presidente da Companhia (se houver) ou quaisquer dois Conselheiros ou qualquer Conselheiro e o Secretário ou o Conselho poderão convocar uma assembleia geral extraordinária sempre que, em seu julgamento, tal reunião for necessária.

21. ASSEMBLEIAS GERAIS REQUISITADAS

O Conselho deverá, mediante a requisição de Sócios que detenham na data do depósito da requisição não menos que um décimo do capital social integralizado da Companhia na data do depósito, transporta o direito de voto em assembleias gerais, proceder imediatamente à

convocação de uma assembleia geral extraordinária e as disposições da lei serão aplicáveis.

22. NOTIFICAÇÕES

22.1. A convocação de uma assembleia geral anual com pelo menos 15 dias de antecedência deverá ser entregue a cada Sócio com direito a participar e votar nela, informando a data, o local e a hora em que a assembleia será realizada, em que a eleição dos Conselheiros ocorrerá nela, e, na medida do possível, os outros negócios a serem conduzidos na assembleia.

22.2. A convocação de uma assembleia geral extraordinária com pelo menos 15 dias de antecedência será enviada a cada sócio com direito a participar e votar nela, indicando a data, hora, local e a natureza geral dos negócios a serem considerados na assembleia.

22.3. O Conselho poderá fixar qualquer data como a data de registro para determinar os Sócios com direito a receber notificação e a votar em qualquer assembleia geral.

22.4. Uma assembleia geral deverá, não obstante ser convocada com antecedência mais curta do que a especificada neste Estatuto Social, ser considerada devidamente convocada se for assim acordado por (i) todos os Sócios com direito a participar e votar no caso de uma assembleia geral anual; e (ii) por maioria em número de Sócios com direito a participar e votar na assembleia, sendo uma maioria conjunta detentora de, pelo menos, 95% do valor nominal das ações, dando direito a comparecer e votar no caso de uma assembleia geral extraordinária.

22.5. A omissão acidental em fornecer a notificação de uma assembleia geral para, ou o não recebimento da notificação de uma assembleia geral, por qualquer pessoa com direito de receber a notificação não deverá invalidar os processos na assembleia.

23. FORNECIMENTO DE NOTIFICAÇÃO E ACESSO

23.1. Uma notificação poderá ser dada pela Companhia a um Sócio:

(a) entregando-a pessoalmente a tal Sócio, caso em que a notificação será considerada como tendo sido entregue no momento da entrega; ou

(b) enviando-a por correio para o endereço desse Sócio no Registro de Sócios, caso em que a notificação será considerada entregue sete dias após a data em que for depositada, com postagem pré-paga, pelo correio; ou

(c) enviando-a por correio para o endereço de tal Sócio no Registro de Sócios, caso em que a notificação será considerada como tendo sido entregue dois dias após a data em que for depositada, com as taxas de correio pagas, com o serviço de correio; ou

(d) transmitindo-a por meio eletrônico (incluindo fax e correio eletrônico, mas não telefone) de acordo com as instruções que possam ser dadas por tal Sócio à Companhia para esse fim, caso em que a notificação será considerada entregue no tempo em que seria transmitida no curso normal; ou

(e) entregando-a de acordo com as disposições da Lei relativas à entrega de registros

eletrônicos por publicação em um site, caso em que a notificação será considerada entregue no momento em que os requisitos da Lei a esse respeito forem atendidos.

23.2. Qualquer notificação a ser fornecida a um Sócios deverá, com relação a quaisquer ações detidas em conjunto por duas ou mais pessoas, ser fornecida a qualquer uma dessas pessoas é chamada primeiramente no Registro de Sócios e a notificação assim fornecida será aviso suficiente para todos os detentores das referidas ações.

23.3. Ao provar o serviço nos termos do artigo 23.1(b), (c) e (d), será suficiente provar que a notificação foi devidamente endereçada e pré-paga, se postada ou enviada por correio, e o momento em que foi postada, depositada com o correio ou transmitida por meio eletrônico.

24. ADIAMENTO OU CANCELAMENTO DA ASSEMBLEIA GERAL

O Secretário poderá, e por instrução do conselheiro-geral ou presidente da Companhia ou do Conselho, o Secretário deverá, adiar ou cancelar qualquer assembleia geral convocada de acordo com este Estatuto Social (exceto uma assembleia requisitada de acordo com este Estatuto Social) desde que a notificação de adiamento ou cancelamento seja entregue aos Sócios antes do horário dessa assembleia. Uma nova notificação da data, hora e local para uma assembleia adiada será dado a cada Sócio de acordo com este Estatuto Social.

25. PARTICIPAÇÃO ELETRÔNICA E SEGURANÇA EM ASSEMBLEIAS

25.1. Os sócios poderão participar de qualquer assembleia geral por meio de instalações ou meios telefônicos, eletrônicos ou outros de comunicação que permitam a todas as pessoas participantes da assembleia se comunicarem simultânea e instantaneamente, e a participação em tal assembleia constituirá presença pessoal em tal assembleia.

25.2. O Conselho poderá e em qualquer assembleia geral, o presidente de tal assembleia poderá, fazer qualquer acordo e impor qualquer requisito ou restrição que eles considerarem adequado para garantir a segurança de uma assembleia geral, incluindo, sem limitação, requisitos para evidência de identidade para ser produzida pelos assistentes à reunião, a busca de seus bens pessoais e a restrição de itens que possam ser levados para o local da assembleia. O Conselho e, em qualquer assembleia geral, o presidente de tal assembleia terão o direito de recusar a entrada de uma pessoa que se recuse a cumprir tais disposições, requisitos ou restrições.

26. QUÓRUM NAS ASSEMBLEIAS GERAIS

26.1. Em qualquer assembleia geral da Companhia em que as matérias estabelecidas no artigo 4.2(c) do Estatuto Social sejam aprovadas, duas ou mais pessoas presentes no início da assembleia e representando pessoalmente ou por procuração acima de 30% do total de ações com direito a voto emitidas e em circulação na Companhia formarão um quórum para a realização de negócios. Em qualquer assembleia geral da Companhia em que as matérias estabelecidas no artigo 4.2(c) do Estatuto Social sejam aprovadas, duas ou mais pessoas presentes no início da assembleia e representando pessoalmente ou por procuração acima de 30% do total de ações com direito a voto emitidas e em

circulação na Companhia formarão um quórum para a realização de negócios. Em qualquer assembleia geral da Companhia em que quaisquer outras matérias sejam aprovadas, duas ou mais pessoas presentes no início da assembleia e representando pessoalmente ou por procuração acima de 30% do total de ações emitidas e em circulação na Companhia formarão um quórum para a realização de negócios.

26.2. Se dentro de meia hora a partir da hora marcada para a assembleia não houver quórum, então, no caso de uma assembleia convocada por requisição, a assembleia será considerada cancelada e, em qualquer outro caso, a assembleia será adiada para o mesmo dia, uma semana depois, na mesma hora e local ou em outro dia, hora ou local que o Secretário determinar. A menos que a assembleia seja adiada para uma data, hora e local específicos anunciados na assembleia que está sendo adiada, uma nova notificação da retomada da assembleia será dado a cada Sócio com direito a comparecer e votar de acordo com este Estatuto Social.

27. PRESIDENTE PARA PRESIDIR AS ASSEMBLEIAS GERAIS

Salvo acordo em contrário pela maioria dos presentes e com direito a voto na assembleia geral, o presidente da Companhia, se houver um presente, e se não for o presidente da Companhia, se houver um presente, deverá atuar como presidente de tal assembleia. Na sua ausência, um presidente da reunião será nomeado ou eleito pelos presentes e com direito a voto.

28. VOTAÇÃO EM DELIBERAÇÕES

28.1. Sujeito à Lei e a este Estatuto Social, qualquer questão proposta para a consideração dos Sócios em qualquer assembleia geral será decidida pelos votos afirmativos da maioria dos votos expressos de acordo com este Estatuto Social e no caso de um igualdade de votos a deliberação falhará.

28.2. Nenhum Sócio terá direito a voto em uma assembleia geral, a menos que tal Sócio tenha pago todas as chamadas sobre todas as ações detidas por tal Sócio.

28.3. Em qualquer assembleia geral, uma deliberação colocada à votação da assembleia deverá, em primeira instância, ser por votação aberta e, sujeito a quaisquer direitos ou restrições por enquanto legalmente vinculados a qualquer classe de ações e sujeitos a este Estatuto Social, cada Sócio presente pessoalmente e cada detentor de uma procuração válida em tal assembleia terá direito a um voto e deverá emitir tal voto levantando a mão.

28.4. No caso de um Sócio participar de uma assembleia geral por telefone, meio eletrônico ou outras instalações ou meios de comunicação, o presidente da assembleia determinará a forma como esse Sócio poderá votar por votação em aberto.

28.5. Em qualquer assembleia, se houver a necessidade de propor uma alteração para qualquer deliberação sob consideração e presidente da assembleia governar sobre se a alteração proposta será ou não excluída, os procedimentos sobre a deliberação substantiva não deverão ser anulados por erro em tal decisão.

28.6. Em qualquer assembleia geral, a declaração pelo presidente da assembleia de que uma questão

proposta tenha sido apresentada de forma unânime, ou pela maioria, ou tenha sido desconsiderada, confirme registrado no livro de processos da Companhia, de acordo com o Estatuto Social, será considerada uma evidência conclusiva de tal fato.

29. VOTAÇÃO POR CODETENTORES DE AÇÕES

No caso dos codetentores, o voto do sênior que apresente um voto (pessoalmente ou por procuração), será aceito com a exclusão dos votos dos outros codetentores; e para esse efeito o tempo de experiência será determinado pela ordem em que os nomes constarão no Registro de Sócios.

30. INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO

30.1. Um Sócio poderá nomear um procurador através de

(a) um instrumento por escrito substancialmente na seguinte forma ou em qualquer outra forma que o Conselho possa determinar de tempos em tempos ou o Conselho ou o presidente da assembleia deverão aceitar:

Procuração

[Nome da Companhia] (a "Companhia")

Eu/Nós, [inserir nomes aqui], sendo um Sócio da Companhia com [número] ações, POR MEIO DESTE NOMEIO [nome] de [endereço] ou, na sua incapacidade, [nome] de [endereço], para ser meu/nosso procurador para votar por mim/nós na assembleia dos Sócios a ser realizada em [data] e em qualquer adiamento da mesma. [Quaisquer restrições ao voto devem ser inseridas aqui.]

Assinado em [data]

Sócio(s)

ou

(b) quaisquer meios telefônicos, eletrônicos ou outros que possam ser aprovados pelo Conselho de tempos em tempos.

30.2. A nomeação de um procurador deve ser recebida pela Companhia na sede social ou em outro local ou da forma especificada na convocação da assembleia ou em qualquer instrumento de procuração enviado pela Companhia em relação à assembleia em que a pessoa nomeada na nomeação se propõe a votar, e nomeação de um procurador que não seja recebida da maneira permitida será inválida.

30.3. Um Sócio detentor de duas ou mais ações poderá nomear mais de um procurador para representá-lo e votar em seu nome em relação a ações diferentes.

30.4. A decisão do presidente de qualquer assembleia geral quanto à validade de qualquer nomeação de um procurador será final.

31. REPRESENTAÇÃO DE SÓCIO CORPORATIVO

31.1. Uma corporação que é um Sócio poderá, por instrumento escrito, autorizar tal pessoa ou pessoas que julgar adequadas para atuar como seu representante em qualquer assembleia e qualquer pessoa assim autorizada terá o direito de exercer os mesmos poderes em nome da corporação que tal pessoa representa a qual aquela corporação poderia exercer se fosse um Sócio individual, e esse Sócio será considerado presente pessoalmente em qualquer assembleia com a presença de seu representante ou representantes autorizados.

31.2. Não obstante o acima exposto, o presidente da assembleia poderá aceitar as garantias que julgar adequadas quanto ao direito de qualquer pessoa de participar e votar nas assembleias gerais em nome de uma corporação que seja um Sócio.

32. ADIAMENTO DA ASSEMBLEIA GERAL

32.1. O presidente de uma assembleia geral em que haja quórum poderá, com o consentimento dos Sócios que detenham a maioria dos direitos de voto dos sócios presentes pessoalmente ou por procuração (e, se assim for dirigido pelos Sócios que detenham a maioria dos votos direitos dos Sócios presentes pessoalmente ou por procuração), encerrar a assembleia.

32.2. O presidente de uma assembleia geral poderá adiar a assembleia para outra hora e local sem o consentimento ou orientação dos Sócios, se lhe parecer que:

(a) seja provável que seja impraticável realizar ou continuar essa assembleia devido ao número de Sócios que desejam comparecer e que não estejam presentes; ou

(b) a conduta indisciplinada das pessoas presentes na assembleia impeça, ou seja provável que impeça, a continuação ordenada dos negócios da assembleia; ou

(c) caso contrário, um adiamento seja necessário para que os negócios da assembleia possam ser devidamente conduzidos.

32.3. A menos que a assembleia seja adiada para uma data, hora e local específicos anunciados na assembleia que estiver sendo adiada, uma nova notificação da data, local e horário para a retomada da assembleia adiada deverá ser dada a cada Sócio com direito a comparecer e votar de acordo com este Estatuto Social.

33. DELIBERAÇÕES POR ESCRITO

33.1. Sujeito a este Estatuto Social, qualquer coisa que possa ser feita por deliberação da Companhia em assembleia geral ou por deliberação de uma assembleia de qualquer classe de Sócios poderá ser realizada sem uma assembleia por deliberação por escrito de acordo com este Estatuto Social.

33.2. Notificação de uma deliberação por escrito deverá ser entregue, e uma cópia da deliberação

deverá ser distribuída a todos os Sócios que teriam o direito de participar de uma assembleia e votar nela. A omissão acidental de notificar ou o não recebimento de uma notificação por qualquer Sócio não invalida a aprovação de uma deliberação.

33.3. Uma deliberação por escrito é aprovada quando é assinada (ou no caso de um Sócio que seja uma corporação, em nome de) os Sócios que, na data em que a notificação é dada, representam a maioria de votos que seria exigida se a deliberação foi votada em uma assembleia de Sócios na qual todos os Sócios com direito a participar e votar estivessem presentes e votantes.

33.4. Uma deliberação por escrito poderá ser assinada em qualquer número de vias.

33.5. Uma deliberação por escrito feita de acordo com este Estatuto Social é tão válida como se tivesse sido aprovada pela Companhia em assembleia geral ou por uma assembleia da classe relevante de Sócios, conforme o caso, e qualquer referência em qualquer Estatuto Social para uma assembleia na qual uma deliberação seja aprovada ou para os Sócios que votam a favor de uma deliberação deve ser interpretada em conformidade.

33.6. Uma deliberação por escrito feita de acordo com este Estatuto Social constituirá ata para os fins da Lei.

33.7. Este Estatuto Social não se aplica a:

(a) uma deliberação aprovada para destituir um Auditor do cargo antes do término de seu mandato; ou

(b) uma deliberação aprovada com o propósito de destituir um Conselheiro antes do término de seu mandato.

33.8. Para os fins deste Estatuto Social, a data de vigência da deliberação é a data em que a deliberação é assinada pelo (ou no caso de um Sócio que seja uma corporação, em nome de) o último Sócio cuja assinatura resulta no necessário maioria de votos sendo alcançada e qualquer referência em qualquer Estatuto Social até a data de aprovação de uma deliberação resolução é, em relação a uma deliberação feita de acordo com este Estatuto Social, uma referência a tal data.

34. PRESENÇA DE CONSELHEIROS EM ASSEMBLEIAS GERAIS

Os Conselheiros terão o direito de receber notificação, comparecer e ser ouvidos em qualquer assembleia geral.

CONSELHEIROS E DIRETORES

35. ELEIÇÃO DE CONSELHEIROS

35.1. Somente pessoas propostas ou nomeadas de acordo com este Estatuto Social serão elegíveis para eleição como Conselheiros.

35.2. De acordo com as disposições deste Estatuto Social, item 35.2, o Conselho deverá ser composto de pelo menos cinco Conselheiros. Quatro Conselheiros deverão ser eleitos pelos titulares das Ações

Classe B (os "Conselheiros Classe B"). Um Conselheiro será um Conselheiro Independente nomeado pelo Conselho e eleito pelo voto afirmativo da maioria dos votos expressos pelos detentores de Ações Classe A votando como uma única classe. Sujeito a qualquer um de seus cargos sendo desocupado de acordo com o artigo 40 do Estatuto Social, o Conselho que for constituído imediatamente antes da Data da Oferta deverá servir por um mandato inicial de três anos. Os titulares das Ações Classe B poderão eleger um sexto Conselheiro, a seu exclusivo critério, a qualquer momento.

35.3. Em qualquer assembleia geral, os Sócios poderão autorizar o Conselho a preencher qualquer vaga em seu número não preenchida em uma assembleia geral.

35.4. Qualquer pessoa indicada pelo Conselho para preencher uma vaga deverá se retirar do cargo na, ou no final da, próxima assembleia geral anual da Companhia, e então será elegível para se candidatar.

36. NÚMERO DE CONSELHEIROS

O Conselho deverá ser composto de pelo menos cinco e não mais que seis Conselheiros, conforme definido mais detalhadamente no Estatuto Social, item 35.2.

37. MANDATO DOS CONSELHEIROS

Os Conselheiros serão eleitos para um mandato de três anos. Um Conselheiro ocupará o cargo até a assembleia geral anual do ano em que seu mandato expirar, sujeito à vacância de seu cargo de acordo com o artigo 40 do Estatuto Social

38. CONSELHEIROS SUPLENTES

38.1. Em qualquer assembleia geral, os Sócios poderão eleger uma pessoa ou pessoas para atuar como Conselheiro em substituição a qualquer um ou mais Conselheiros ou poderão autorizar o Conselho a nomear tais Conselheiros Suplentes.

38.2. A menos que os Sócios decidam de outra forma, qualquer Conselheiro poderá nomear uma pessoa ou pessoas para atuar como Conselheiro em substituição a ele por notificação depositada junto ao Secretário.

38.3. Qualquer pessoa eleita ou nomeada de acordo com este Estatuto Social deverá ter todos os direitos e poderes do Conselheiro ou Conselheiros para os quais tal pessoa for eleita ou nomeada alternativamente, desde que tal pessoa não seja contada mais de uma vez para determinar se ou não há quórum.

38.4. Um Conselheiro Suplente terá o direito de receber notificação de todas as assembleias do Conselho e de participar e votar em qualquer assembleia em que um Conselheiro para quem tal Conselheiro Suplente tiver sido nomeado alternativamente não esteja pessoalmente presente e geralmente para desempenhar em tal assembleia todas as funções de tal Conselheiro para quem tal Conselheiro Suplente foi nomeado.

(a) Um cargo de Conselheiro Suplente será encerrado –

(i) no caso de um suplente eleito ou nomeado pelos Sócios ou pelo Conselho:

(ii) mediante a ocorrência, com relação ao Conselheiro Suplente, de qualquer evento que, conforme ocorrido em relação ao Conselheiro para quem tiver sido eleito ou nomeado, resultaria no afastamento de tal Conselheiro ou

(iii) se o Conselheiro para o qual foi eleito ou nomeado alternativamente deixar de ser um Conselheiro, por qualquer motivo, desde que o suplente cujo cargo seja encerrado nestas circunstâncias possa ser renomeado pelo Conselho como um suplente da pessoa indicada para preencher a vaga; e

(b) no caso de um suplente nomeado por um Conselheiro:

(i) na ocorrência em relação ao Conselheiro Suplente de qualquer evento que, se ocorresse em relação ao seu nomeante, resultaria no término das funções do nomeante como Conselheiro;

(ii) quando o nomeante do Conselheiro Suplente revoga a nomeação mediante notificação, por escrito, a Companhia especificando quando a nomeação deve terminar; ou

(iii) se o nomeante do Conselheiro Suplente deixar de ser um Conselheiro por qualquer motivo.

39. DESTITUIÇÃO DE CONSELHEIROS

39.1. Sujeito a qualquer disposição em contrário neste Estatuto Social, os Sócios com direito a voto para a eleição de Conselheiros poderão, em qualquer assembleia geral extraordinária convocada e realizada de acordo com este Estatuto Social, destituir um Conselheiro apenas por justa causa, desde que a notificação de qualquer assembleia convocada com a finalidade de destituir um Conselheiro deverá conter uma declaração da intenção de fazê-lo e ser entregue a esse Conselheiro pelo menos 14 dias antes da assembleia e nessa assembleia o Conselheiro terá o direito de ser ouvido sobre a moção para a destituição de tal Conselheiro.

39.2. Se um Conselheiro for destituído do Conselho de acordo com este artigo, os Sócios poderão preencher a vaga na assembleia em que tal Conselheiro for destituído. Na ausência de tal eleição ou nomeação, o Conselho poderá preencher a vaga.

39.3. Para os fins deste artigo, “justa causa” significa uma condenação por um crime envolvendo desonestidade ou prática de conduta que traz descrédito ao Conselheiro ou à Companhia e que resulta em prejuízo financeiro significativo para a Companhia.

40. VAGA PARA O CARGO DE CONSELHEIRO

40.1. O cargo de Conselheiro deverá ficar vago caso o Conselheiro:

(a) for destituído do cargo de acordo com este Estatuto Social ou proibido de ser um Conselheiro por lei;

(b) esteja ou entre em falência ou faça qualquer acordo ou composição com seus credores em geral;

(c) esteja ou se torne doente ou morra; ou

(d) abandone seu cargo mediante notificação à Companhia.

40.2. Os Sócios em assembleia geral ou o Conselho terão o poder de nomear qualquer pessoa como Conselheiro para preencher uma vaga no Conselho que ocorra como resultado da morte, deficiência, desqualificação ou renúncia de qualquer Conselheiro ou como resultado de um aumento no tamanho do Conselho e nomear um Conselheiro Suplente para qualquer Conselheiro assim nomeado.

41. REMUNERAÇÃO DOS CONSELHEIROS

A remuneração (se houver) dos Conselheiros será (i) aprovada pelo voto afirmativo de uma maioria dos votos proferidos pelos detentores de Ações Classe A e Ações Classe B votando como uma única classe e (ii) será considerada como acumulativa dia a dia. Os Conselheiros também poderão ter pagos por todos os gastos com viagem, hotel e outras despesas devidamente incorridas por eles (ou em caso de um Conselheiro que seja corporação, por seu representante ou representantes) para participar e retornar de assembleias do Conselho, assembleias de qualquer comitê nomeado pelo Conselho ou assembleias gerais, ou em conexão com os negócios da Companhia ou suas funções como Conselheiros, de forma geral.

42. FALHA NA NOMEAÇÃO

Todos os atos praticados de boa-fé pelo Conselho, qualquer Conselheiro, um membro de um comitê nomeado pelo Conselho, qualquer pessoa a quem o Conselho possa ter delegado qualquer um de seus poderes, ou qualquer pessoa agindo como um Conselheiro, não obstante que posteriormente tenha descoberto que havia alguma falha na nomeação de qualquer Conselheiro ou pessoa agindo conforme acima mencionado, ou que ele tenha sido, ou qualquer um deles tenha sido, desqualificado, será tão válido como se cada pessoa tivesse sido devidamente nomeada e qualificada para ser um Conselheiro ou agir na capacidade relevante.

43. CONSELHEIROS PARA GERENCIAR NEGÓCIOS

Os negócios da Companhia serão administrados e conduzidos pelo Conselho. Na gestão dos negócios da Companhia, o Conselho poderá exercer todos os poderes da Companhia que não sejam, pela Lei ou por este Estatuto Social, obrigados a serem exercidos pela Companhia em assembleia geral.

44. COMPETÊNCIA DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Conselho poderá:

(a) nomear, suspender ou destituir qualquer gerente, secretário, escriturário, agente ou empregado da Companhia e poderá fixar sua remuneração e determinar suas funções;

(b) exercer todos os poderes da Companhia para emprestar dinheiro e hipotecar ou onerar ou de outra forma conceder um título de garantia ao seu empreendimento, propriedade e capital não realizado ou qualquer parte dele e emitir debêntures, participação acionária de debênture e outros títulos de títulos se abertamente ou como uma garantia para qualquer dívida, encargo ou obrigação da sociedade ou de terceiros.

(c) nomear um ou mais Conselheiros para o cargo de Conselheiro administrativo ou Conselheiro executivo da Companhia, que deverá, sujeito ao controle do Conselho, supervisionar e administrar todos os negócios e assuntos gerais da Companhia;

(d) nomear uma pessoa para atuar como gestor de ativos dos negócios de investimento da Companhia e poderá confiar e conferir a tal gestor os poderes e deveres que julgar apropriados para a transação ou condução de tais negócios;

(e) por meio de procuração ou de outra forma, nomear qualquer Companhia, Firma ou pessoa ou qualquer corpo flutuante de pessoas, seja por nomeação direta ou indiretamente por este Conselhos, para ser o(s) advogado(s) da Companhia para tais fins e com tais poderes, autoridades e faculdades (não excedendo aqueles investidos em ou exercíveis pelos Conselheiros sob estes presentes) e pelo período e sujeito as condições que considerarem adequadas, e qualquer procuração poderá conter disposições para a proteção e conveniência das pessoas que lidam com qualquer advogado, conforme os Conselheiros possam considerar adequado, e também podem autorizar qualquer advogado a subdelegar todos ou quaisquer poderes, autoridades e prerrogativas conferidos a ele.

(f) providenciar para que a Companhia pague todas as despesas incorridas na promoção e incorporação da Companhia;

(g) delegar qualquer de seus poderes (incluindo o poder de subdelegar) a um comitê de uma ou mais pessoas nomeadas pelo Conselho, que pode consistir parcial ou totalmente de não-Conselheiros, desde que cada comitê esteja em conformidade com as orientações do Conselho imporá sobre eles e desde que as assembleias e procedimentos de qualquer comissão sejam regidos pelas disposições deste Estatuto Social que regulam as assembleias e procedimentos do Conselho, na medida em que as mesmas sejam aplicáveis e não sejam substituídas por instruções impostas pelo Conselho;

(h) delegar quaisquer de seus poderes (incluindo o poder de subdelegar) a qualquer pessoa nos termos e da maneira que o Conselho julgar adequado;

(i) apresentar qualquer petição e fazer qualquer pedido em conexão com a liquidação ou reorganização da Companhia;

(j) em conexão com a emissão de qualquer ação, pagar comissão e corretagem conforme permitido por lei; e

(k) autorizar qualquer Companhia, firma, pessoa ou grupo de pessoas a agir em nome da

Companhia para qualquer propósito específico e em conexão com isso a executar qualquer escritura, contrato, documento ou instrumento em nome da Companhia.

45. REGISTRO DE CONSELHEIROS E DIRETORES

O Conselho fará com que seja mantido em um ou mais livros na sede social da Companhia, um Registro de Conselheiros e Diretores e deverá inserir nele os dados exigidos pela Lei.

46. NOMEAÇÃO DE DIRETORES.

O Conselho deverá nomear pelo menos três e não mais que seis Diretores (que poderão ser ou não Conselheiros), conforme determinado pelo Conselho. Os Diretores terão suas respectivas funções e responsabilidades conforme definido pelo Conselho, a seu exclusivo critério.

47. NOMEAÇÃO DE SECRETÁRIO

O Secretário será nomeado pelo Conselho de tempos em tempos para o período que o Conselho considerar adequado.

48. FUNÇÕES DOS DIRETORES

Os Diretores terão os poderes e desempenharão as funções na gestão, nos negócios e nos negócios da Companhia que possam ser delegados a eles pelo Conselho de tempos em tempos.

49. REMUNERAÇÃO DE DIRETORES

Os Diretores receberão a remuneração que o Conselho determinar.

50. CONFLITOS DE INTERESSE

50.1. Qualquer Conselheiro, ou qualquer firma de Conselheiro, sócio ou qualquer Companhia com a qual qualquer Conselheiro esteja associado, poderá atuar em qualquer capacidade, ser contratado ou prestar serviços à Companhia em tais termos, incluindo no que diz respeito à remuneração, conforme acordado entre as partes. Nada aqui contido deve autorizar um Conselheiro ou a firma de um Conselheiro, sócio ou Companhia a atuar como Auditor da Companhia.

50.2. Um Conselheiro que esteja direta ou indiretamente interessado em um contrato ou proposta de contrato com a Companhia (um “Conselheiro Interessado”) deverá declarar a natureza de tal interesse conforme exigido pela Lei.

50.3. Após uma declaração feita de acordo com este Estatuto, um Conselheiro Interessado que cumpriu os requisitos do artigo anterior poderá ser contado no quórum da assembleia em que o contrato ou proposta de contrato for votado, não votará em relação a tal contrato ou contrato proposto; sendo que nenhum tal contrato ou contrato proposto deverá ser nulo ou anulável pelo simples fato de que o Conselheiro Interessado foi contado no quórum da assembleia relevante e o Conselheiro Interessado não será responsável por prestar contas à Companhia por qualquer lucro realizado por meio disso.

51. INDENIZAÇÃO E EXCULPAÇÃO DE CONSELHEIROS E DIRETORES

51.1. Os Conselheiros, Representante Residente, Secretário e outros Diretores (tal termo deve incluir qualquer pessoa nomeada para qualquer comitê pelo Conselho) agindo em relação a qualquer um dos negócios da Companhia ou qualquer subsidiária dela e o liquidante ou fiduciários (se houver) agindo em relação a qualquer um dos negócios da Companhia ou de qualquer subsidiária dela e cada um deles (seja por enquanto ou anteriormente), e seus herdeiros, executores e administradores (cada um dos quais uma "parte indenizada"), serão indenizados e isento de danos dos ativos da Companhia de e contra todas as ações, custos, encargos, perdas, danos e despesas que eles ou qualquer um deles, seus herdeiros, executores ou administradores, devam ou possam incorrer ou sustentar por ou em razão de qualquer ato praticado, concorrido ou omitido na ou mediante a execução de seu dever, ou suposto dever, ou em seus respectivos cargos ou fideicomissos, e nenhuma parte indenizada será responsável pelos atos, recebimentos, negligências ou inadimplências do outros deles ou para juntar-se a quaisquer recibos por uma questão de conformidade, ou por quaisquer banqueiros ou outras pessoas com quem quaisquer fundos ou bens pertencentes à Companhia devam ou possam ser apresentados ou depositados para custódia segura, ou por insuficiência ou deficiência de qualquer garantia sobre a qual qualquer quantia de dinheiro ou pertencente à Companhia deva ser colocado ou investido, ou por qualquer outra perda, infortúnio ou dano que possa acontecer na execução de seus respectivos cargos ou fideicomissos, ou em relação a eles, desde que esta indenização não se estenda a qualquer assunto em relação a qualquer fraude ou desonestidade em relação à Companhia que possa ser atribuída a qualquer uma das partes indenizadas.

51.2. A Companhia poderá comprar e manter seguro para o benefício de qualquer Conselheiro ou Diretor contra qualquer responsabilidade incorrida por ele nos termos da Lei em sua qualidade de Conselheiro ou Diretor ou indenizar tal Conselheiro ou Diretor em relação a qualquer perda ou responsabilidade ligada a ele por virtude de qualquer regra de lei em relação a qualquer negligência, inadimplência, violação do dever ou quebra de confiança de que o Conselheiro ou Diretor possa ser culpado em relação à Companhia ou qualquer subsidiária dela.

51.3. A Companhia poderá adiantar quantias de dinheiro a um Conselheiro ou Diretor pelos custos, encargos e despesas incorridos pelo Conselheiro ou Diretor na defesa de qualquer processo civil ou criminal contra ele, com a condição de que o Conselheiro ou Diretor deva reembolsar o adiantamento se houver qualquer alegação de fraude ou desonestidade contra ele provada em relação à Companhia.

REUNIÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

52. ASSEMBLEIAS DO CONSELHO

O Conselho poderá se reunir para tratar de negócios, adiar e, de outra forma, regular suas assembleias conforme julgar adequado. Sujeito a este Estatuto Social, uma deliberação colocada em votação em uma reunião do Conselho será aprovada pelo voto favorável da maioria dos votos expressos e, no caso de empate, a deliberação será reprovada.

53. NOTIFICAÇÃO DE ASSEMBLEIAS DO CONSELHO

Dois Conselheiros, agindo conjuntamente, ou o Presidente, e o Secretário, mediante solicitação

de pelo menos dois Conselheiros ou do Presidente, poderão, a qualquer momento convocar uma assembleia do Conselho. A notificação de uma assembleia do Conselho será considerada devidamente entregue a um Conselheiro se for dada a tal Conselheiro verbalmente (incluindo pessoalmente ou por telefone) ou de outra forma comunicada ou enviada a tal Conselheiro por correio, meios eletrônicos ou outro modo de representação de palavras de forma visível no último endereço conhecido de tal Conselheiro ou de acordo com quaisquer outras instruções dadas por tal Conselheiro à Companhia para esta finalidade.

54. PARTICIPAÇÃO ELETRÔNICA EM ASSEMBLEIAS

Os Conselheiros poderão participar de qualquer assembleia por meio de instalações ou meios telefônicos, eletrônicos ou outros de comunicação que permitam a todas as pessoas participantes da assembleia se comunicarem simultânea e instantaneamente, e a participação em tal assembleia constituirá presença pessoal em tal assembleia.

55. REPRESENTAÇÃO DO CONSELHEIRO CORPORATIVO

55.1. Um Conselheiro que seja uma corporação poderá, por instrumento escrito, autorizar tal pessoa ou pessoas que julgar adequadas para atuar como seu representante em qualquer assembleia do Conselho e qualquer pessoa assim autorizada terá o direito de exercer os mesmos poderes em nome da corporação que tal pessoa representa a qual aquela corporação poderia exercer se fosse um Conselheiro individual, e esse Conselheiro será considerado presente pessoalmente em qualquer assembleia com a presença de seu representante ou representantes autorizados.

55.2. Não obstante o acima exposto, o presidente da assembleia poderá aceitar as garantias que julgar adequadas quanto ao direito de qualquer pessoa de participar e votar nas assembleias do Conselho em nome de uma corporação que seja um Conselheiro.

56. QUÓRUM NAS ASSEMBLEIAS DO CONSELHO

O quórum necessário para a realização dos negócios em uma assembleia do Conselho será de dois Conselheiros, desde que, se houver apenas um Conselheiro durante o tempo no cargo, o quórum será de um.

57. CONSELHO DEVERÁ CONTINUAR EM CASO DE VACÂNCIA

O Conselho pode atuará, não obstante qualquer vaga em seu número, mas, se e enquanto seu número for reduzido abaixo do número fixado por este Estatuto Social como o quórum necessário para a realização de negócios nas assembleias do Conselho, os Conselheiros subsistentes ou Conselheiro subsistente poderão agir para fins de (i) convocação de assembleia geral; ou (ii) preservar o patrimônio da Companhia.

58. PRESIDENTE DO CONSELHO DEVE PRESIDIR

Salvo acordo em contrário pela maioria do Conselheiros presentes em uma Assembleia do Conselho, presidente da Companhia, se houver um presente, e se não for o presidente da

Companhia, se houver um presente, deverá atuar como presidente de tal Assembleia. Na sua ausência, um presidente da assembleia será nomeado ou eleito pelos Conselheiros presentes na assembleia.

59. DELIBERAÇÕES POR ESCRITO

59.1. Estando sujeito aos itens 59.2 e 59.3 do Estatuto Social, uma deliberação assinada por (ou no caso de um Conselheiro que seja uma corporação, em nome de) todos os Conselheiros, que podem ser em contrapartes, será tão válida como se tivesse sido aprovada em uma assembleia do Conselho devidamente convocada e constituída, tal deliberação entrará em vigor na data em que a deliberação for assinada pelo (ou no caso de um Conselheiro que seja uma corporação, em nome de) o último Conselheiro.

59.2. Este Estatuto Social não se aplica a qualquer resolução aprovada em relação a qualquer contrato ou proposta de contrato em relação ao qual um Conselheiro Interessado tenha declarado interesse.

59.3. Para os fins deste Estatuto Social apenas, "os Conselheiros" não incluirão um Conselheiro Suplente.

60. VALIDADE DE ATOS ANTERIORES DO CONSELHO

Nenhum regulamento ou alteração a este Estatuto Social feito pela Companhia em assembleia geral invalidará qualquer ato anterior do Conselho que teria sido válido se aquele regulamento ou alteração não tivesse sido feito.

REGISTROS SOCIETÁRIOS

61. ATAS

O Conselho fará com que as atas sejam devidamente lançadas nos livros previstos para o efeito:

(a) de todas as eleições e nomeações de Diretores;

(b) dos nomes dos Conselheiros presentes em cada reunião do Conselho e de qualquer comitê nomeado pelo Conselho; e

(c) de todas as deliberações e procedimentos das assembleias gerais dos Sócios, assembleias do Conselho e assembleias dos comitês indicados pelo Conselho.

62. LOCAL ONDE OS REGISTROS SOCIETÁRIOS SÃO MANTIDOS

Atas preparadas de acordo com a Lei e este Estatuto Social serão mantidas pelo Secretário na sede da Companhia.

63. FORMA E USO DO SELO

63.1. A Companhia poderá adotar um selo na forma que o Conselho determinar. O Conselho poderá adotar um ou mais selos duplicados para uso dentro ou fora das Bermudas.

63.2. Um selo poderá, mas não precisa, ser afixado em qualquer escritura, instrumento ou documento, e se o selo for afixado nos mesmos, deverá ser atestado pela assinatura de (i) qualquer Conselheiro, ou (ii) qualquer Diretor, ou (iii) Secretário, ou (iv) qualquer pessoa autorizada pelo Conselho para esse fim.

63.3. Um Representante Residente poderá, mas não precisa, afixar o selo da Companhia para certificar a autenticidade de quaisquer cópias dos documentos.

CONTAS

64. REGISTROS DE CONTA

64.1. O Conselho fará com que sejam mantidos registros adequados de contas com relação a todas as transações da Companhia e, em particular, com relação a:

(a) todos os montantes de dinheiro recebidos e gastos pela Companhia e os assuntos em relação aos seus recibos e despesas;

(b) todas as vendas e compras de bens por parte da Companhia; e

(c) todos os ativos e passivos da Companhia.

64.2. Esses registros de contas devem ser mantidos na sede da Companhia ou, sujeito à Lei, em qualquer outro local que o Conselho considerar adequado e devem estar disponíveis para inspeção pelos Conselheiros durante o horário comercial normal.

64.3. Tais registros contábeis devem ser mantidos por um período mínimo de cinco anos a partir da data em que são preparados.

65. FINAL DO EXERCÍCIO FINANCEIRO

O final do exercício financeiro da Companhia pode ser determinado por deliberação do Conselho e, no incumprimento de tal deliberação, será 31 de dezembro de cada ano.

AUDITORIAS

66. AUDITORIA ANUAL

Sujeitas a quaisquer direitos de renúncia ao estabelecimento de contas ou nomeação de um Auditor de acordo com a Lei, as contas da Companhia deverão ser auditadas pelo menos uma vez por ano.

67. NOMEAÇÃO DE AUDITOR

67.1. Sujeito à Lei, os detentores de Ações Classe B nomearão um auditor para a Companhia para ocupar o cargo pelo período que os detentores de Ações Classe B considerem adequado ou até que um sucessor seja nomeado.

67.2. O Auditor poderá ser um Sócio, porém não um Conselheiro, Diretor ou empregado do Companhia, e deverá ser elegível para ser um Auditor da Companhia durante a sua permanência no

cargo.

68. REMUNERAÇÃO DO AUDITOR

68.1. A remuneração de um Auditor nomeado pelos detentores de Ações da Classe B será fixada pela Companhia em assembleia geral ou da forma que os Sócios venham a determinar.

68.2. A remuneração de um Auditor nomeado pelo Conselho para preencher uma vaga eventual de acordo com este Estatuto Social será fixada pelo Conselho.

69. OBRIGAÇÕES DOS AUDITORES

69.1. As demonstrações financeiras previstas neste Estatuto Social serão auditadas pelo Auditor de acordo com as normas de auditoria geralmente aceitas. O Auditor deverá realizar um relatório por escrito sobre o assunto de acordo com os padrões de auditoria geralmente aceitos.

69.2. As normas de auditoria geralmente aceitas a que se refere este Estatuto Social podem ser aquelas de um país ou jurisdição que não seja as Bermudas ou outras normas de auditoria geralmente aceitas conforme estipuladas na Lei. Nesse caso, as demonstrações financeiras e o relatório do Auditor deverão identificar as normas de auditoria geralmente aceitas utilizadas.

70. ACESSO AOS REGISTROS

O Auditor deverá, em todos os momentos razoáveis, ter acesso a todos os livros mantidos pela Companhia e a todas as contas e comprovantes relacionados a eles, e o Auditor poderá solicitar aos Conselheiros ou Diretores qualquer informação em sua posse relativa aos livros ou negócios da Companhia .

71. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E RELATÓRIO DO AUDITOR

71.1. Sujeito ao disposto a seguir, as demonstrações financeiras e/ou o relatório do auditor, conforme exigido pela lei, deverão

(a) ser apresentados aos detentores de Ações Classe B na assembleia geral anual; ou

(b) ser recebidos, aceitos, adotados ou aprovados pelos titulares das Ações Classe B mediante deliberação por escrito de acordo com o presente Estatuto Social.

71.2. Se todos os detentores de Ações Classe B e Conselheiros concordarem, por escrito ou em uma assembleia, que em relação a um determinado intervalo, nenhuma demonstração financeira e/ ou relatório do auditor precisa ser disponibilizado aos detentores de Ações Classe B, e/ou que nenhum auditor será nomeado, então não haverá nenhuma obrigação da Companhia em fazê-lo.

72. VAGA NO CARGO DE AUDITOR

O Conselho poderá preencher qualquer vaga casual no cargo de auditor.

DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO VOLUNTÁRIA

73. LIQUIDAÇÃO

Caso a Companhia seja liquidada, o liquidante poderá, com a sanção de uma deliberação dos Sócios, cujas ações confere direito a voto, dividir entre os Sócios em espécie a totalidade ou parte dos ativos da Companhia (se consistirem em bens do mesmo tipo ou não) e poderá, para esse efeito, fixar o valor que julgar justo sobre qualquer propriedade a ser dividida conforme mencionado acima e poderá determinar como a divisão deve ser realizada entre os Sócios ou classes diferentes de Sócios. O liquidante poderá, com a sanção similar, investir a totalidade ou qualquer parte desses ativos nos administradores judiciais mediante esse fundo, para o benefício dos contribuintes conforme o liquidante julgar adequado, com a sanção similar, mas para que nenhum Sócio seja obrigado a aceitar quaisquer ações ou outros títulos ou outros ativos sobre o qual não existe qualquer responsabilidade.

MUDANÇAS À CONSTITUIÇÃO

74. ALTERAÇÕES AO ESTATUTO SOCIAL

74.1. Sujeito ao artigo 4.2(d) do Estatuto Social, nenhuma disposição deste Estatuto Social será revogada, alterada ou modificada e nenhuma nova disposição será criada até que a mesmo tenha sido aprovada por uma deliberação do Conselho e por uma deliberação dos titulares de Ações Classe B.

75. DESCONTINUIDADE

O Conselho poderá exercer todos os poderes da Companhia para descontinuar a Companhia para uma jurisdição fora das Bermudas de acordo com a Lei.

DIREITOS DE PREFERÊNCIA

76. DIREITOS DE PREFERÊNCIA

(a) Sujeito às exceções estabelecidas no parágrafo (e) abaixo, a Companhia deverá: (a) não emitir, vender ou trocar, concordar ou se obrigar a emitir, vender ou trocar, ou reservar ou separar para emissão, venda ou troca de ações da Companhia, qualquer opção, garantia ou outro direito de subscrever, comprar ou de outra forma adquirir ações, ou quaisquer títulos conversíveis, permutáveis ou exercíveis por ou em ações da Companhia, em cada caso, a menos que a Companhia tenha primeiro oferecido a venda de tais títulos (os "Títulos de Nova Emissão") aos Sócios naquele momento (cada um deles, "Ofertado Preferencial") conforme estabelecido no parágrafo (b) abaixo.

(b) A Companhia oferecerá a venda a cada Ofertado Preferencial que detenha ações da mesma classe que os Títulos de Nova Emissão, sua porcentagem proporcional de qualquer emissão proposta de Títulos da Nova Emissão (ou, no caso de tais Títulos de Nova Emissão representarem uma classe de interesses no Companhia que não as Ações, uma porcentagem de tais Títulos de Nova Emissão igual à Porcentagem Proporcional do Ofertado Preferencial das Ações Classe A ou Classe B detidas por tal Ofertado Preferencial, conforme o caso), ao mesmo preço e nas mesmas condições em que a Companhia propõe vender tais Títulos de Nova Emissão que devem ter sido especificados pela Companhia em uma oferta por escrito entregue aos Ofertados Preferenciais estabelecendo todos os

termos e condições da oferta de Títulos de Nova Emissão (a "Notificação de Direito de Preferência"), cuja oferta pelos seus termos permanecerá aberta e irrevogável por um período de 30 dias a partir do recebimento da Notificação de Direito de Preferência. A oferta da Companhia de vender os Títulos de Nova Emissão expirará após esse período de 30 dias.

(c) Notificação de Aceitação: No prazo de 30 dias após o recebimento da Notificação do Direito de Preferência, o Ofertado Preferencial notificará a Companhia de sua intenção de aceitar (uma "Notificação de Aceitação") a oferta da Companhia de comprar sua Porcentagem Proporcional ou menor quantidade de Títulos de Nova Emissão que a comunicação deve ser entregue à Companhia por escrito. Se a Companhia não receber uma Notificação de Aceitação dentro do período de 30 dias com relação a quaisquer Títulos de Nova Emissão, tal Ofertado Preferencial será considerado como tendo renunciado a sua oportunidade de comprar tais Títulos de Nova Emissão, e a Companhia estará livre para emitir e vender tais Títulos de Nova Emissão a qualquer Pessoa nos termos e condições estabelecidos na Notificação de Direito de Preferência, a qualquer momento dentro de 90 dias após o término de tal período de 30 dias. Quaisquer Títulos de Nova Emissão não vendidos dentro de 90 dias após a expiração de tal período de 30 dias continuarão sujeitos aos requisitos do artigo 76 deste Estatuto Social.

(d) Encerramento. Após o encerramento de qualquer compra de Títulos de Nova Emissão, que incluirá o pagamento integral à Companhia do preço de compra dos mesmos, que não deve ser inferior ao valor nominal de tais Títulos de Nova Emissão, o Ofertado Preferencial deverá subscrever, e a Companhia deverá atribuir e emitir para tal Ofertado Preferencial, o número de Títulos de Nova Emissão especificado na Notificação de Aceitação do Ofertado Preferencial, de acordo com os termos e condições especificados na Notificação do Direito de Preferência.

(e) Exceções. Os direitos dos Ofertados Preferenciais nos termos do artigo 76 deste Estatuto Social não se aplicam a quaisquer Títulos de Nova Emissão:

(i) de acordo com o exercício, conversão ou troca de quaisquer títulos conversíveis ou permutáveis, direitos, opções ou bônus de subscrição;

(ii) em conexão com quaisquer ofertas públicas;

(iii) em conexão com a (x) aquisição da Companhia de outra Pessoa por fusão ou incorporação ou (y) compra de ativos ou de capital social (ou outra participação acionária) de outra Pessoa, em cada caso em uma transação de boa-fé e em condições de concorrência; ou

(iv) aos empregados, consultores, Conselheiros ou diretores da Companhia ou de qualquer de suas afiliadas de acordo com o plano de opção de ações da Companhia ou de acordo com planos ou acordos de opção de compra de ações ou ações.

Nada mais consta do documento acima que devolvo com esta tradução, executada segundo meu melhor entender, lavrada em 45 laudas eletrônicas e à qual conferi, achei conforme e assino:

Emolumentos: R$ 2065,95
Talão No.:02 Recibo No.:2398
São Paulo, 21 de outubro de 2022

José Roberto Vensan Maramaldo

José Roberto Vensan Maramaldo
Tradutor Público e Intérprete Comercial
Matriculado na Jucesp sob o no. 1092 no idioma inglês
Nomeado através da Portaria 68/2000 de 12/07/2000
R.G.: 17.384.458 - SSP SP
C.P.F.: 181224968-30
C.C.M.: 2.845.542-8
WOODS
BRETTON WOODS
Endereço: The Cittyplex Osasco, Avenida Domingos Odália Filho, 301, Sl R 2015, Osasco, SP, CEP 06010-067
Telefone para contato: (11) 3958-2260 com Robert Chanda, e-mail: chanda@bwoods.com.br