

PROSPECTO

DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO URCA HEDGE FUND ESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 52.649.350/0001-87

ADMINISTRADORA

BancoDaycoval

BANCO DAYCOVAL S.A.

CNPJ nº 62.232.889/0001-90
Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, São Paulo - SP

GESTORA

URCA
CAPITAL PARTNERS

URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 31.818.879/0001.07
Rua Urussuí, 125 conjunto 101/102, Itaim bibi, CEP 04542-050, São Paulo - SP

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº 5372624FII
TIPO ANBIMA: GESTÃO ATIVA
REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/250, EM 28/12/2023



Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Oferta"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"). Haverá a cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas no valor de R\$ 4,38 (quatro reais e trinta e oito centavos) por Cota efetivamente distribuída, totalizando o valor de R\$ 104,38 (cento e quatro reais e trinta e oito centavos) por Cota ("Preço de Subscrição").

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$50.000.000,00
(cinquenta milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 100.000 (cem mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta").

A Oferta será realizada sob a coordenação da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o n.º 65.913.436/0001-17, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3064, 12º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01451-000 ("Coordenador Líder").

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Cotas, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a Data de Liquidação (conforme adiante definido), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), a critério do Fundo, por meio da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme adiante definido) ("Lote Adicional"), podendo a Oferta chegar ao montante total de até R\$ 62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), equivalente a 625.000 (seiscentos e vinte e cinco mil) Cotas.

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. - BOLSA, BRASIL, BALCÃO – BOLSA**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001 25 ("B3" e "Bolsa B3", respectivamente), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores (conforme definido neste Prospecto) que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de bolsa poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora. Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas no âmbito da Oferta terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, sendo que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"). O Escriturador (conforme definido neste Prospecto) será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na Bolsa B3.

O protocolo de registro da Oferta foi realizado perante a CVM em 28 de dezembro de 2023, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/250.

Os Termos de Aceitação da Oferta (conforme definido neste Prospecto) são irrevogáveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme adiante definido) conforme os termos e condições da Oferta.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É LIMITADA A QUANTIDADE DE COTAS SUBSCRITAS. AINDA, O FUNDO E AS COTAS NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ÍTEM 7.1.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO, NAS PÁGINAS 24 a 29.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou à CVM, por meio dos contatos aqui indicados.

ESTE PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3, POR MEIO DO FUNDOS.NET.

A data deste Prospecto é 28 de dezembro de 2023.

COORDENADOR LÍDER

Guide
investimentos

ASSESSOR LEGAL

Tozzini
Freire.
ADVOGADOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1 Breve descrição da oferta	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento.....	3
2.3 Identificação do público-alvo	4
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	5
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	5
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta	5
Montante Inicial da Oferta	5
Montante Mínimo da Oferta.....	5
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso.....	6
Lote Adicional	6
Lote Suplementar	6
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	7
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	12
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	12
4. FATORES DE RISCO	15
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	17
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental.....	17
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários	18
Risco de crédito	18
Risco de mercado das Cotas do Fundo.....	19
Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto	19
Riscos institucionais	19
Riscos tributários.....	20
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.....	20
Risco de mercado dos Ativos-Alvo do Fundo.....	21
Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo.....	21
Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH	22
Riscos regulatórios	22
Risco imobiliário	22
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários.....	23
Risco do incorporador/construtor	23
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento	23
Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo.....	23
Risco de ausência de proposta vinculante para o <i>pipeline</i> indicativo	24
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI.....	24
Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras	24
Risco de execução das garantias atreladas aos CRI	25
Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	25
Riscos jurídicos	26

Risco da morosidade da justiça brasileira	26
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças	26
Risco de desempenho passado	26
Riscos relativos à entrada em vigor de novo marco regulatório de fundos de investimento	27
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta	27
Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta e consequente não concretização da Oferta	27
Risco de regularidade dos imóveis	27
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior	27
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções	28
Risco de restrição na negociação dos Ativos-Alvo	28
Risco de manutenção de pagamento de remuneração à Gestora em caso de sua substituição ou destituição	28
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo.....	28
Risco operacional	29
Risco de concentração da carteira do Fundo	29
Risco relativo à concentração e pulverização	29
Risco relativo ao investimento nos Ativos Financeiros de Liquidez	29
Risco relativo a eventual substituição da Gestora	30
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento	30
Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante	30
Risco de governança	30
Risco da participação das Pessoas Vinculadas na Oferta.....	31
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta	31
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	31
Risco de liquidação antecipada do Fundo	32
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos.....	32
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste	32
Riscos do uso de derivativos	32
Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI	33
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros.....	33
Riscos de despesas extraordinárias	33
Risco de disponibilidade de caixa	33
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário	33
Risco relativo à forma de constituição do Fundo.....	34
Risco relativo às novas emissões de Cotas	34
Risco decorrente de alterações do Regulamento	34
Risco de sinistro	34
Risco de desapropriação	35
Risco de desastres naturais e sinistro	35
Riscos ambientais.....	35
Risco de potencial conflito de interesse.....	36
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora na tomada de decisões de investimento	37
Risco de vacância	37

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada às Cotas e/ou aos títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos	38
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário	38
Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos	38
Risco relativo à ausência de garantia.....	38
A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito	39
Riscos de pagamento de indenização relacionada ao Contrato de Distribuição.....	39
As Cotas serão depositadas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver.....	39
Risco de aporte de recursos adicionais	39
Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional	39
5. CRONOGRAMA.....	41
5.1 Cronograma das etapas da Oferta, destacando no mínimo:	43
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....	47
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	49
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	49
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).....	49
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	49
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	51
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	53
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	53
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 69 e 70 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	54
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	57
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	59
Distribuição Parcial	59
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	60
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional.....	61
Oferta Institucional	61
Critério de Colocação da Oferta Institucional	62
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional.....	62
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	63
8.4 Regime de distribuição	63
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	64

Alocação e Liquidação da Oferta	65
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	66
8.7 Formador de mercado	66
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável.....	66
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	66
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	69
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	71
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	73
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	75
Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder.....	75
Relacionamento entre a Administradora e a Gestora	75
Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante.....	75
Relacionamento entre a Administradora os Ativos do Fundo	75
Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder	76
Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante	76
Relacionamento entre a Gestora os Ativos do Fundo.....	76
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	79
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	81
Condições Precedentes da Oferta.....	81
Comissionamento	85
11.2 Demonstrativo do custo da distribuição, discriminado.....	85
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	87
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.....	89
Considerando que os recursos decorrentes da Oferta não serão preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, referido item não é aplicável à Oferta e à Primeira Emissão.....	89
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	91
13.1 Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso	93
Regulamento do Fundo	93
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	93

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	95
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor	97
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	97
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	98
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM	98
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	98
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	98
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	99
Base Legal	101
Prazo de duração do Fundo.....	101
Política de divulgação de informações.....	101
Público-alvo do Fundo	102
Objetivo e Política de Investimento	102
Política de amortização e de distribuição de resultados	103
Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço ...	104
<i>Taxa de Administração</i>	104
<i>Taxa de Performance</i>	104
Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo	106
<i>Perfil da Administradora</i>	106
<i>Perfil da Gestora</i>	106
Regras de Tributação do Fundo	109
<i>Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo</i>	109
A) IOF/Títulos	109
B) IOF/Câmbio.....	109
C) IR	110
Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil	111
<i>Tributação aplicável ao Fundo</i>	111
A) IOF/Títulos	111
B) IR	111
C) Outras considerações.....	112

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II	INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO FUNDO
ANEXO III	REGULAMENTO ATUALIZADO
ANEXO IV	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
ANEXO V	DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA
ANEXO VI	ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Emissão"), conduzida pelo Coordenador Líder, de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), nos termos e condições do regulamento do **URCA HEDGE FUND ESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 52.649.350/0001-87 ("Fundo"), aprovado em 18 de dezembro de 2023, por meio do "*Instrumento Particular de Alteração do Daycoval D13 Fundo De Investimento Imobiliário*" ("Regulamento" e "Instrumento Particular de Alteração", respectivamente) e dos demais termos constantes do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Cotas, em Regime de Melhores Esforços, do Urca Hedge Fund Estratégia Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*", celebrado em 22 de dezembro de 2023 ("Contrato de Distribuição") entre o Fundo, o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 ("Administradora"), o Coordenador Líder e a **URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.818.879/0001-07, com sede na Rua Urussuí, n.º 125, 10º andar, conjuntos 101 e 102, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, CEP 04542-050 ("Gestora").

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do Instrumento Particular de Alteração, que aprovou os termos e condições da Emissão e da Oferta das Cotas, o Preço de Emissão e o Preço de Subscrição, dentre outros, o qual se encontra anexo a este Prospecto na forma do Anexo II.

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Cotas **(i)** serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; **(ii)** corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; **(iii)** não serão resgatáveis; **(iv)** terão a forma escritural e nominativa; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; **(vi)** não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; **(vii)** no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento; e **(viii)** cada Cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo; e **(ix)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, acima qualificado ("Escriturador" ou "Custodiante", conforme o caso) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo ("Cotistas"), sem emissão de certificados.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta será feita no Brasil e destinada exclusivamente a investidores qualificados, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27, incluindo pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11 ("Investidores Institucionais"); e investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, sejam eles investidores qualificados ou profissionais, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem a subscrição de Cotas ("Investidores Não Institucionais", e quando em conjunto com os Investidores Institucionais, simplesmente "Investidores Qualificados" ou "Investidores" e "Público-Alvo").

Os termos de aceitação da Oferta serão firmados por Investidores Não Institucionais ou pelos Investidores Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas (conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta, na seção 5 deste Prospecto), durante o Período de Subscrição, os quais são completos e suficientes para validar o compromisso de integralização firmado e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27 ("Boletim de Subscrição").

Ainda, os Investidores Institucionais também poderão enviar Ordem de Investimento ao Coordenador Líder.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido) na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido), e as ordens de investimento ou os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável **(i)** aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; **(ii)** caso, na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, observado o previsto no parágrafo 3º do artigo 56 da Resolução CVM 160; **(iii)** ao formador de mercado, caso contratado.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Para os fins da presente Oferta, na forma da Resolução CVM 160, são consideradas pessoas vinculadas: (i) os controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos participantes do consórcio de distribuição, do emissor, do ofertante, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (ii) quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas nos termos da Resolução da CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021, conforme a seguir: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do intermediário que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) agentes autônomos que prestem serviços ao intermediário; (c) demais profissionais que mantenham, com o intermediário, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do intermediário; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo intermediário ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "a" a "d" acima; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados ("Pessoas Vinculadas").

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas serão depositadas para: **(a)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

A colocação das Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de bolsa poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, respeitado ainda o período de restrições para a negociação das Cotas no mercado secundário pelos Investidores na forma do artigo 86, III, da Resolução CVM 160.

2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

O preço de emissão por Cota será de R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão"), que será acrescido de uma taxa de distribuição de R\$ 4,38 (quatro reais e trinta e oito centavos) por Cota efetivamente distribuída ("Taxa de Distribuição Primária"), totalizando o valor de R\$ 104,38 (cento e quatro reais e trinta e oito centavos) ("Preço de Subscrição").

Montante Inicial da Oferta

Inicialmente, o valor da Emissão será de até **R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)**, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Subscrição ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta (i) ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; ou (ii) acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), desde que observado o Lote Adicional da Oferta.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), correspondente a 100.000 (cem mil) Cotas. Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme adiante definido) deverão ser canceladas pela Gestora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a

qualquer momento.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores que tenham subscrito as Cotas, os recursos eventualmente depositados, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, na forma prevista neste Prospecto.

2.6 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) Cotas, podendo a quantidade final de Cotas ser **(i)** aumentada em virtude das Cotas do Lote Adicional (conforme adiante definido); ou **(ii)** diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme adiante definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Cotas, o que corresponde a R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, sendo certo que o exercício da opção de emissão do Lote Adicional poderá ocorrer na Data de Liquidação da Oferta, a critério do Fundo, por meio da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a Data de Liquidação (conforme abaixo definido), das Cotas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da emissão e da Oferta ("Cotas do Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional").

As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que as Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder.

Lote Suplementar

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, de acordo com a Política de Investimentos descrita no Regulamento, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo e Ativos Financeiros de Liquidez.

Observada a política de investimentos do Fundo, os Critérios de Elegibilidade (conforme definidos no Regulamento), os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros, o Fundo deverá ter, no mínimo, 2/3 de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, devendo ainda observar os seguintes Limites de Concentração para cada categoria de Ativo em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, conforme tabela abaixo:

Categoria de Ativo-Alvo	Limite de Concentração (% do PL do Fundo)
Ações e cotas de FIA imobiliário	30%
Notas comerciais	100%
Debêntures Imobiliárias	50%
Participações em SPE Imobiliária	50%
Cotas de FIP Imobiliário	25%
CEPAC	10%
Cotas de FII	100%
CRI	100%
Cotas de FIDC Imobiliário	50%
Outros Títulos Imobiliários	50%
Letras hipotecárias (LH), letras de crédito imobiliário (LCI) e letras imobiliárias garantidas (LIG)	100%
Imóveis	100%

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, de acordo com a Política de Investimentos, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo. A cada nova emissão, a Administradora e a Gestora, poderão propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, **de forma ativa e discricionária**, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora, da Gestora ou do distribuidor das Cotas.

Sem prejuízo da discricionariedade da Gestora e da necessidade de observância dos limites de concentração e dos critérios de elegibilidade previstos no Regulamento, nos termos da Resolução CVM 175, **O FUNDO DEVERÁ RESPEITAR, CONFORME APLICÁVEL À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, OS LIMITES DE INVESTIMENTO POR EMISSOR E POR ATIVO FINANCEIRO PREVISTOS NA REGULAMENTAÇÃO VIGENTE QUE VENHA A SER APLICÁVEL.**

Ainda para fins deste Prospecto, (1) "Ativos-Alvo" Os seguintes ativos: (a) ações de sociedades emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, incluindo sociedades de propósito específico ("SPE"); (b) debêntures de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (c) cotas de fundo de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (d) cotas de fundos de investimento em ações ("FIA") que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (e) certificados de potencial adicional de construção emitidos de acordo com a Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022 ("Cepac"); (f) cotas de outros FII; (g) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (h) letras hipotecárias; (i) letras de crédito imobiliário; (l) letras imobiliárias garantidas; (j) Imóveis; (n) notas comerciais; ou, ainda, (k) Outros Títulos Imobiliários que poderão integrar a carteira do Fundo, conforme indicados no Regulamento; e (2) "Ativos Financeiros de Liquidez", significa (a) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM; e (b) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido e desde que previsto na Política de Investimento.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DA FORMA ACIMA PREVISTA. DESSA FORMA, AS INFORMAÇÕES ACIMA SÃO MERAMENTE INDICATIVAS E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer

ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

O Fundo poderá adquirir Ativos-Alvo e Ativos Financeiros de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Gestora e/ou à Administradora, desde que aprovado previamente em Assembleia Geral de Cotistas ("Assembleia"), na forma prevista no artigo 31 da Resolução CVM 175 – Anexo Normativo III, observado o limite máximo de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido, nos termos da regulamentação aplicável.

Mediante aprovação prévia e específica em Assembleia, o Fundo poderá aplicar em cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou pela Gestora. Em tais casos, os seguintes critérios de elegibilidade deverão ser observados, cumulativamente:

- (i) No caso de FII gerido pela Gestora, tais fundos não poderão ter gestão passiva (ou seja, a política de investimento de tais FII não podem ter por objetivo acompanhar um benchmark adotado pelo setor);
- (ii) As cotas dos FII deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- (iii) As cotas dos FII deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante da CVM;
- (iv) Os FII objeto de investimento não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999;
- (v) Os FII deverão ter mais de um cotista, direta ou indiretamente, não podendo, assim, ser fundo exclusivo;
- (vi) Os FII deverão substancialmente mensurar e avaliar o desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;
- (vii) O Fundo não poderá deter mais do que 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do respectivo FII investido;
- (viii) Adicionalmente, deverão ser observados os seguintes critérios de concentração, sem prejuízo dos limites de concentração por emissor ou por modalidade de ativos estabelecido nos termos da regulamentação aplicável:
 - (a) Para FII geridos pela Gestora: poderá ser alocado até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
 - (b) Para FII administrados pela Administradora, poderá ser alocado até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Além das hipóteses mencionadas acima, o Fundo poderá também adquirir, mediante aprovação prévia e específica em Assembleia, como Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros de Liquidez, ativos financeiros e valores mobiliários integrantes de carteiras de outros fundos geridos pela Gestora, assim como ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, observados os limites de concentração previstos na Resolução CVM 175.

Caso a Assembleia mencionada acima venha a ser realizada, os critérios de elegibilidade para investimento nos ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses deverão respeitar a regulamentação em vigor.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 28 DESTA PROSPECTO.

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de distribuição parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção 3, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

Em caso de Distribuição Parcial, a alocação dos recursos da Oferta se dará da seguinte forma:

Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração e os critérios de elegibilidade previstos no Regulamento, em caso de distribuição parcial das Cotas, os recursos líquidos obtidos na Oferta, serão aplicados, prioritariamente, **de forma ativa e discricionária pela gestora**, sem prejuízo do disposto no Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro, respeitando a proporcionalidade indicada acima.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRIORITÁRIOS ESPECÍFICOS PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NESTE ITEM.

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO PRIORITÁRIOS DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

NA DATA DESTE PROSPECTO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS PRIORITÁRIOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento do Fundo, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, a reputação, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora ou da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Ausência de garantia das Cotas.

As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

Risco de Patrimônio Líquido Negativo.

Caso o Fundo não possua recursos disponíveis suficientes para fazer frente às suas despesas e à defesa dos seus direitos, interesses e prerrogativas, os Cotistas, conforme aplicável, reunidos em Assembleia Geral poderão aprovar aporte de recursos no Fundo. Na hipótese de os Cotistas não aprovarem referido aporte de recursos, considerando a existência de responsabilidade limitada dos Cotistas às suas Cotas, assim como que a Administradora e a Gestora, seus administradores, empregados e demais prepostos não se responsabilizarão por danos ou prejuízos sofridos em decorrência da não propositura ou do não prosseguimento de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, o patrimônio do Fundo poderá ser afetado negativamente.

Risco de Declaração de Insolvência Civil.

Em caso de patrimônio líquido negativo, sem que os Cotistas cheguem a um consenso sobre sua resolução, os Cotistas poderão ter de deliberar sobre a apresentação de pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo, nos termos previstos na Resolução CVM

175. Tendo em vista a novidade normativa e a ausência de precedentes sobre o referido procedimento, não é possível prever os riscos e os desdobramentos negativos que podem advir de tal procedimento para os Cotistas, direta e/ou indiretamente.

Troca de informações.

Não há garantia de que as trocas de informações entre os Prestadores de Serviços Essenciais, os Demais Prestadores de Serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

Interrupção da prestação de serviços.

O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelos Demais Prestadores de Serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo. Ademais, caso qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo com a contratação de um novo prestador de serviços.

Liquidação da Classe.

Existem eventos que podem ensejar a liquidação do Fundo, conforme previsto no Regulamento. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pelo Fundo. Ademais, ocorrendo a liquidação do Fundo, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo ainda não ser exigível). Nesse caso, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.

Classificação de risco das Cotas.

A classificação de risco das Cotas baseou-se, entre outros fatores, na análise conservadora da composição da carteira do Fundo à época da sua atribuição. Não há garantia de que a classificação de risco das Cotas permanecerá inalterada durante todo prazo de duração do Fundo.

Operações com derivativos.

O Fundo poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado

das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de Crédito.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhes forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos Imóveis e/ou outros ativos, a título de locação ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de Liquidez.

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco do Fundo ser genérico.

O Fundo não possui um Ativo-Alvo específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos-Alvo para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderão não ser encontrados Imóveis e/ou outros Ativos-Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da Primeira Emissão do Fundo.

Caso não sejam subscritas todas as Cotas da presente Oferta, a Administradora ou a escrituradora irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário.

A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado

diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo.

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição ou locação dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os imóveis a serem adquiridos conseguirão ser sempre locados ou alienados.

Riscos jurídicos.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de desapropriação.

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.

Risco de sinistro.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias.

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas.

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle, tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis com características

semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos Imóveis.

Os Imóveis o poderão estar gravados com ônus reais, desde que sua aquisição pelo Fundo seja suficiente para retirada do gravame. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso estes não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das Cotas e não dos imóveis.

Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

A Oferta se submete ao Rito de Registro Automático de Distribuição, estando seu registro dispensado de análise prévia da CVM e sendo a sua distribuição automaticamente realizada.

A oferta é sujeita ao Rito de Registro Automático de Distribuição e está dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Os termos e condições da Emissão e da Oferta também não serão objeto de análise pela CVM ou pela ANBIMA, sendo certo que a CVM poderá analisar a Oferta a posteriori e fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar os Cotistas do Fundo.

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade.

O estudo de viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, e foi realizado com base em dados levantados pela Gestora. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas.

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas poderão ser aprovados em Assembleia, na forma prevista no artigo 31 da Resolução CVM 175 – Anexo Normativo III, observado o limite máximo de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido, nos termos da regulamentação aplicável.

Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas.

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

Assim, tendo em vista que a aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia de Conflito de Interesses, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM 175.

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Cronograma das etapas da Oferta, destacando no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	28/12/2023
2	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto	28/12/2023
3	Encerramento do Período de Subscrição	17/06/2024
4	Data Máxima de realização do Procedimento de Alocação	18/06/2024
5	Data da Liquidação da Oferta	20/06/2024
6	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	21/06/2024

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto e da Lâmina.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM "7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" DA SEÇÃO "RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 40 DESTE PROSPECTO.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER E SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA.

Os Investidores poderão encontrar, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM, e da B3, por meio do Fundos.NET, indicados abaixo: **(i)** este Prospecto; **(ii)** os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma desta seção 5.1; **(iii)** informações sobre a manifestação de aceitação à Oferta e manifestação de revogação da aceitação à Oferta; **(iv)** informações sobre a modificação, suspensão e cancelamento ou revogação da Oferta; **(v)** informações sobre prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas; e **(vi)** quaisquer outras informações referentes à Oferta:

Administradora: <https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais> (neste *website* clicar em "Ofertas", procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar "*Urca Hedge Fund Estratégia Fundo de Investimento de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*" e, então, clicar em "+ Detalhes" e, então, clicar em "Prospecto", "Lâmina", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

Coordenador Líder: <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste *website*, clicar em "FII", em seguida "*Urca Hedge Fund Estratégia Fundo de Investimento de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*", clicar em "Anúncio de Início" ou a opção desejada conforme aplicável);

Gestora: <https://www.urcaccp.com.br/> (neste *website* clicar em "Gestão de Recursos" e, na seção "Fundos de Investimento", localizar o "*Urca Hedge Fund Estratégia Fundo de Investimento de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*", clicar em "saiba mais" e então selecionar a opção desejada);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas em Análise" e, na coluna "Primárias", selecionar o volume em R\$ para "Quotas de Fundo Imobiliário", buscar por "*Urca Hedge Fund Estratégia Fundo de Investimento de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*" e, então, localizar o "Prospecto", "Lâmina", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada); e

B3: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos registrados", buscar por e acessar "*Urca Hedge Fund Estratégia Fundo de Investimento de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o "Prospecto", "Lâmina", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor **(i)** assinará um termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Boletim de Subscrição ou ordem de investimento.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, conforme o caso, com base no Preço de Subscrição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos da Resolução

CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta ("Critério de Restituição de Valores"). Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução dos Termos de Aceitação da Oferta das Cotas cujos valores tenham sido restituídos, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

Considerando que esta é a 1ª (primeira) Emissão de Cotas do Fundo, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Conforme disposto no Regulamento, as Cotas subscritas, no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, observados os procedimentos do Bolsa B3 e do Escriturador.

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas, não haverá diluição econômica dos Cotistas do Fundo.

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas, o Preço de Emissão foi definido tendo como base o parâmetro de mercado adotado para primeiras emissões de cotas de fundos de investimento imobiliário, considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Subscrição será fixo até a data de encerramento da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

As Cotas subscritas na presente Oferta estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário na forma do artigo 86, III, da Resolução CVM 160, após o encerramento da Oferta, observado ainda os procedimentos estabelecidos pela B3.

Os Investidores da Oferta que subscreverem as Cotas terão suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, observado que as Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, respeitado o período de restrição.

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

A PRESENTE EMISSÃO E A OFERTA NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕES DAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS, A despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa; e (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER OS DEMAIS RISCOS PREVISTOS NA SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 22 DESTE PROSPECTO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 24 a 29 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM COTAS UM RETORNO DE INVESTIMENTO.

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 69 e 70 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(ii)** o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES.

Nos termos do parágrafo terceiro do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme definido neste Prospecto).

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, após obtido o respectivo registro da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) 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 Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento do respectivo registro caso este ainda não tenha sido concedido.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesseis)

horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. **EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPensa E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

A rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme definido no item "Condições Precedentes" da Seção "Contrato de Distribuição" deste Prospecto), importa no cancelamento do registro da Oferta.

A rescisão voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial").

Os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Boletim de Subscrição ou ordens de investimento, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso.

Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Termos de Aceitação da Oferta e das ordens de investimento dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, com base no Preço de Subscrição, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta ("Critérios de Restituição de Valores"). Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento. Neste caso, a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

Os recursos recebidos na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição deverão observar o previsto na Resolução CVM 175, especialmente no Anexo Normativo III.

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Precedentes, no termo do item "Condições Precedentes" da Seção "Contrato de Distribuição".

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A presente Oferta é destinada aos Investidores Qualificados, conforme definido no item 2.3 deste Prospecto.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a disponibilização do Anúncio de Encerramento.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso. O Coordenador Líder somente atenderá os Termos de Aceitação da Oferta feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), os Termos de Aceitação da Oferta enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável (i) ao formador de mercado, caso contratado, e (ii) caso na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior ao Montante Inicial da Oferta, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 56, III da Resolução CVM 160. Ocorrendo a hipótese (ii) acima descrita, a colocação de valores mobiliários para Pessoas Vinculadas ficará limitada ao necessário para perfazer o Montante Inicial da Oferta, acrescida do Lote Adicional, e desde que preservada a colocação integral junto aos demais Investidores, nos termos do parágrafo terceiro do artigo 56, da Resolução CVM 160.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou no Boletim de Subscrição, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada.

O Coordenador Líder somente atenderá aos Termos de Aceitação da Oferta e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, ao Coordenador Líder.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou Coordenador Líder, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de

Valores.

A liquidação física e financeira dos Termos de Aceitação da Oferta e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação da Oferta e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

Em caso de excesso de demanda, será realizada a alocação das Cotas do Lote Adicional observados os critérios de rateio da Oferta previstos neste Prospecto.

NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS EM BENS E DIREITOS.

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, o Preço de Subscrição, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora e pela Gestora por meio do Instrumento de Particular de Alteração celebrado em 18 de dezembro de 2023, o qual consta no Anexo II deste Prospecto.

O Fundo será registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", conforme em vigor ("Código ANBIMA").

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, inclusive eventuais Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Não será realizado qualquer procedimento de coleta de intenções de investimento e/ou outros semelhantes, sendo o Preço de Emissão, Preço de Subscrição e demais termos da Oferta aprovados conforme o Instrumento Particular de Emissão.

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de lote adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

O Período de Distribuição (conforme adiante definido) será iniciado posteriormente à obtenção do registro da oferta na CVM e à divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início") e deste Prospecto.

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, as Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início ("Período de Distribuição").

A Administradora e a Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, decidirão acerca da distribuição das Cotas do Lote Adicional, até a Data de Liquidação das Cotas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta ("Data de Liquidação").

O Coordenador Líder, com a expressa anuência do Fundo, elaborou um plano de distribuição das Cotas, o qual seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 ("Plano de Distribuição"). Em cumprimento ao disposto no inciso "(iii)" do *caput* e parágrafo único do artigo 49 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder levará em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, de modo a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e com as demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 49, da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional - na qual tais elementos não poderão ser consideradas para fins de alocação, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, em conformidade com o artigo 7 da Resolução CVM 160; (ii) a adequação do investimento ao Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos das Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional; e (b) os Investidores Institucionais; que se enquadrem, em qualquer caso, como Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM 30;

(ii) após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, a disponibilização do Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;

(iii) a utilização de material publicitário independe de aprovação prévia pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE, devendo, no entanto, ser enviados à CVM em até 1 Um Dia Útil após a sua utilização, nos termos do parágrafo 6º do artigo 12 da Resolução CVM 160;

(iv) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(v) durante o Período de Subscrição da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado a Aplicação Mínima Inicial;

(vi) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta;

(vii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão ao Coordenador Líder das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;

(viii) o Investidor Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoas Vinculadas, que esteja interessado em investir em Cotas deverá celebrar Pedido de Subscrição ou enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme o caso;

(ix) após o término do Período de Subscrição, o Coordenador Líder consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;

(x) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;

(xi) após encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação (abaixo definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Contrato de Distribuição;

(xii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;

(xiii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

OFERTA NÃO INSTITUCIONAL

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão preencher um ou mais Pedidos de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta ("Oferta Não Institucional").

O Coordenador Líder poderá destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 25.000 (vinte e cinco mil) Cotas, ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta (considerando as Cotas do Lote Adicional), ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional. Os Pedidos de Subscrição que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nas alíneas (ii), (iii) e (v) abaixo, observarão as condições do próprio Pedido de Subscrição, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação:

(i) durante cada Período de Subscrição, conforme aplicável, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá indicar seu interesse de subscrever Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, não sendo estipulados valores máximos de investimento;

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Pedido de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima,

presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "a" acima e, no caso do item "b" acima, o Cotista ou o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas;

(iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até as 10:00h do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência eletrônica, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;

(iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado no item (iii) acima junto à Instituição Participante com que tenham realizado o respectivo Pedido de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00h da respectiva Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual à Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Subscrição tenha sido formalizado, este será automaticamente cancelado;

(v) até as 16:00h de cada Data de Liquidação, conforme o caso, o Administrador, em nome de cada Instituição Participante junto à qual o Pedido de Subscrição tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Subscrição e o Preço por Cota, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas abaixo, e a possibilidade de rateio prevista abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo);

(vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional; e

(vii) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no seu respectivo Pedido de Subscrição a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento do Pedido de Subscrição. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar das Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do parágrafo único do artigo 56, da Resolução CVM 160.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA".

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na seção 7.3 ("Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta"), na página 31 deste Prospecto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO

FUNDO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, 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(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO PEDIDO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado preferencialmente à Oferta Não Institucional (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional (adicionadas às Cotas do Lote Adicional, conforme o caso), será realizado o rateio proporcional ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição, entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem apresentado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, desconsiderando-se as frações de Cotas, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) ("Critério de Rateio da Oferta Não Institucional").

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

OFERTA INSTITUCIONAL

Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos ("Oferta Institucional"):

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas,

interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento às Instituições Participantes da Oferta, em até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do parágrafo único do artigo 56, da Resolução CVM 160. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA".**

(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, de condicionar sua adesão à Oferta, a que haja distribuição (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "a" acima;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento ou seu Pedido de Subscrição;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00h da respectiva Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento ou o Pedido de Subscrição, conforme o caso, serão automaticamente desconsiderados e cancelados.

As ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos itens (ii), (iii) e (vi), acima, e nas hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta.

CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

DISPOSIÇÕES COMUNS À OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E À OFERTA

INSTITUCIONAL

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão ao Coordenador Líder das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado.

Ademais, a colocação para Pessoas Vinculadas será permitida caso, na ausência de colocação para as pessoas vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, sendo tal colocação limitada ao necessário para perfazer a quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos valores mobiliários por elas demandados, nos termos do artigo 56, III, §3º da Resolução CVM 160.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA".

Alocação e Liquidação da Oferta

Nos termos da Resolução da CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e que formalizem Boletim de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), o Boletim de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

As ordens recebidas por meio do Coordenador Líder serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Prospecto e do Anúncio de Início, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto na Resolução CVM 160, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Resolução CVM 175.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e a Administradora, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Cotas do Lote Adicional.

A liquidação física e financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação da Oferta, posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, conforme datas previstas no

cronograma da Oferta constante deste Prospecto, desde que cumpridas as Condições Precedentes (conforme abaixo definidas), observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Resolução CVM 175.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor que, ao realizar seu Boletim de Subscrição ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, à distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá devolvidos os valores já depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores. Na hipótese de restituição de quaisquer valores ao Investidor o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

8.5.1 Participantes Especiais

o Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e condições do Contrato de Distribuição, convidar instituições intermediárias estratégicas, que estejam autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, e o Gestor, caso este solicite adesão, para participar da Oferta efetuando esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta").

O Fundo autoriza o Coordenador Líder a contratar os participantes especiais para assessorarem e/ou participarem da colocação das Cotas, podendo inclusive substabelecer os poderes outorgados pelo Fundo no Contrato de Distribuição, no todo ou em parte.

Será de responsabilidade do Coordenador Líder definir a forma e efetivar o pagamento da Comissão de Distribuição ao Participante Especial, nos termos dos Termos de Adesão que vierem a ser celebrados pelos Participantes Especiais, observados os termos e limites da Remuneração prevista no Contrato de Distribuição.

A Comissão de Distribuição será paga de forma exclusiva e proporcional às colocações efetivamente realizadas na Oferta por cada Instituição Participante da Oferta, na forma do Contrato de Distribuição, de modo que os percentuais de remuneração estipulados para o Coordenador Líder sejam respeitados. Não haverá nenhum adicional nos custos para o Fundo em razão da contratação dos Participantes Especiais.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (MDA), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 - Módulo de Fundos (FUNDOS21), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

O Custodiante será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

8.7 Formador de mercado

O Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento. O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, por meio da Gestora e da Administradora, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas no âmbito da Oferta.

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

Não será **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez ou **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Inexistem requisitos ou exigências mínimas de investimento estipuladas para a presente Oferta. Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos ativos alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo VI deste Prospecto ("Estudo de Viabilidade").

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

A Administradora e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, a Gestora poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Administradora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com a Gestora ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Administradora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Administradora.

A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

Na data deste Prospecto, os serviços de administração e custódia são prestados pela Administradora.

Relacionamento entre a Administradora os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em Ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Administradora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da regulamentação vigente.

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento societário relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

O Fundo, a Gestora e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo mas não se limitando, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

A Gestora e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Custodiante poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.

O Custodiante e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Não há qualquer remuneração a ser paga pela Gestora ao Custodiante ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Relacionamento entre a Gestora os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em Ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora ou suas pessoas ligadas, conforme no Regulamento.

A Gestora não identificou, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações com relação ao Fundo.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da regulamentação vigente.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Condições Precedentes da Oferta

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição) comprovadamente incorridas nos termos do Contrato de Distribuição, a eficácia da obrigação do Coordenador Líder de distribuir as Cotas nos termos do Contrato de Distribuição está condicionada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil) ("Condições Precedentes"), observado o artigo 67 da Resolução CVM 160, até a data do início da Oferta, sendo certo que a manutenção das mesmas condições até a Data de Liquidação é condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes do Contrato de Distribuição:

- (i) manutenção do registro da Administradora e da Gestora perante a CVM como administrador fiduciário e como gestor de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme o caso, nos termos da regulamentação aplicável;
- (ii) acordo entre Administradora e Gestora quanto à estrutura da operação e da Oferta;
- (iii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária para efetivação da Oferta, incluindo sem limitação, Instrumento de Constituição do Fundo, o Regulamento, o Contrato de Distribuição, este Prospecto, o material publicitário a ser utilizado durante o processo de apresentação da Oferta aos Investidores, caso aplicável, fatos relevantes, anúncios, entre outros, conforme e se aplicáveis, os quais conterão todas as condições da Oferta ("Documentos da Oferta"), sem prejuízo de outros documentos que venham a ser estabelecidos em termos mutuamente aceitáveis pelas partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (iv) fornecimento, em tempo hábil, pela Administradora, pela Gestora e pelo Fundo, ao Coordenador Líder e aos assessores jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de due diligence, caso aplicável a esta Oferta, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores jurídicos, conforme e se aplicáveis;
- (v) recebimento de declarações de veracidade da Administradora e da Gestora, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e constantes dos Documentos da Oferta;
- (vi) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (vii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais, operacionais ou jurídicas do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou de qualquer de suas respectivas sociedades ou pessoas controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades ou pessoas sob controle comum da Administradora e/ou da Gestora, conforme o caso (sendo a Administradora ou a Gestora, e tais sociedades e pessoas, em conjunto, respectivamente, um "Grupo Econômico"), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem

inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

(viii) recebimento, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (legal opinion) do assessor jurídico do Fundo e da Oferta, que não aponte inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos documentos da Oferta, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que tal parecer não deverá conter qualquer ressalva quanto à legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta;

(ix) obtenção pela Administradora, pela Gestora, pelo Fundo, pelas sociedades e pessoas que sejam parte de seus respectivos Grupos Econômicos e pelas demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto a, quando aplicáveis: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente da Administradora;

(x) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;

(xi) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Administradora, da Gestora e/ou pelas sociedades e pessoas que sejam parte de seus respectivos Grupos Econômicos, ou qualquer alienação, cessão ou transferência direta de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Administradora e/ou da Gestora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais sócios controladores, do poder de controle direto ou indireto da Administradora ou da Gestora, conforme aplicável. Entende-se por "controle" o conceito decorrente do artigo 116 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976;

(xii) não ocorrência de, em relação à Administradora e/ou à Gestora, e por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos: (a) liquidação, dissolução, decretação de falência; (b) pedido de autofalência; (c) pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido antes da data de realização da Oferta; (d) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (e) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (f) intervenção; (g) pedido de intervenção; (h) pedido de intervenção formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (i) regime de administração especial temporária ("RAET"), (j) pedido de RAET; (k) pedido de RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal.

(xiii) Cumprimento pela Administradora e pela Gestora, conforme o caso, de (a) todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, nas demais normas aplicáveis expedidas pela CVM, pela B3 e pela ANBIMA; (b) todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; e (c) todas as suas obrigações previstas nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

(xiv) recolhimento pela Administradora e/ou pelo Fundo, conforme aplicável, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;

(xv) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração

pública, incluindo, sem limitação, as Leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2010, conforme aplicável (“Leis Anticorrupção”) pela Administradora, pela Gestora, pelo Fundo e/ou por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos e/ou por qualquer dos seus respectivos administradores ou funcionários;

(xvi) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre o investimento em Cotas aos potenciais adquirentes;

(xvii) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro da Administradora e/ou da Gestora, junto ao Coordenador Líder, advindos de quaisquer contratos, termos ou compromissos; e

(xviii) confirmação do rigoroso cumprimento pela Administradora, pela Gestora e por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Administradora e/ou da Gestora, da legislação ambiental, trabalhista e previdenciária em vigor aplicáveis à condução de seus negócios, incluindo a legislação que trata do combate à discriminação de raça ou de gênero, utilização de trabalho infantil ou em condições análogas às de escravo, ou de silvícola, assédio moral ou sexual ou proveito criminoso de prostituição, a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, bem como as demais legislações e regulamentações ambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas (“Legislação Socioambiental”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Administradora e a Gestora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas respectivas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor.

(xix) acordo entre o Administrador, a Gestora e os Coordenadores quanto ao conteúdo do material de divulgação e/ou qualquer outro documento a ser apresentado aos potenciais investidores no âmbito da Oferta, com o intuito de promover plena distribuição das Cotas, se houver.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, até o Dia Útil imediatamente antecedente à Data de Liquidação. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a Data da Liquidação da Oferta, das Condições Precedentes. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Precedentes, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes do Contrato de Distribuição, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta e eventuais outras previsões constantes do Contrato de Distribuição.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Precedentes, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá **(i)** ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, de suas

obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou **(ii)** impedir, restringir ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", nas páginas 86 e 87 deste Prospecto.

Comissionamento

Pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição pública das Cotas, nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração, que será calculada e paga conforme a seguir:

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: A título de coordenação e estruturação da Oferta, o Coordenador Líder fará jus, individualmente, ao valor correspondente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) calculado com base no volume total efetivamente colocado na Oferta, conforme verificado nos documentos finais da Emissão;
- (ii) Comissão de Distribuição: A título de comissão de distribuição, o Coordenador Líder fará jus a até 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre a totalidade dos valores efetivamente distribuídos na Oferta pelo Coordenador Líder.

A Remuneração não inclui os honorários devidos aos assessores jurídicos e aos demais prestadores de serviços, os quais deverão ser diretamente contratados e remunerados pelo Fundo, independentemente da liquidação da Oferta. O Coordenador Líder não é, em nenhuma hipótese, responsável pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pelo Fundo.

11.2 Demonstrativo do custo da distribuição, discriminado

- a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.**

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade do Fundo.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

Custos e Despesas(1)(2)	Custo Total (R\$)	% em relação ao Montante Inicial da Oferta	Custo Unitário por Nova Cota (R\$)
Comissão de Coordenação e Estruturação	312.500,00	0,500%	0,50
Tributos Comissão de Estruturação	0,00	0,000%	0,00
Comissão de Distribuição	2.187.500,00	3,500%	3,50
Tributos Comissão de Distribuição	0,00	0,000%	0,00
Comissão de Sucess Fee	0,00	0,000%	0,00
Tributos Comissão de Sucess Fee	0,00	0,000%	0,00
Assessores legais	203.592,81	0,326%	0,33

Taxa de Registro de Emissor B3	0,00	0,000%	0,00
Taxa de Análise de Oferta Pública e Liquidação B3	14.734,30	0,024%	0,02
Taxa de Liquidação B3 (fixo)	0,00	0,000%	0,00
Taxa de Liquidação B3 (variável)	0,00	0,000%	0,00
Taxa de fiscalização da CVM com Custos	19.571,25	0,030%	0,03
Taxa ANBIMA	0,00	0,000%	0,00
Despesas de marketing, Roadshow e Publicações	0,00	0,000%	0,00
Outros Custos	0,00	0,000%	0,00
TOTAL	2.737.898,36	4,38%	4,38

(1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Em caso de exercício da Opção de Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

(3) A taxa de registro da Oferta junto à CVM foi calculada considerando o Montante Mínimo Inicial + Lote Adicional + Custo Unitário de Distribuição.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 50.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS COTAS DO LOTE ADICIONAL.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM

- a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**
- b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Considerando que os recursos decorrentes da Oferta não serão preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, referido item não é aplicável à Oferta e à Primeira Emissão.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS
AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13.1 Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo pelo Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo. As obrigações da Administradora e da Gestora, como prestadoras de serviços essenciais, todas podem ser encontradas no Capítulo 4 do Regulamento.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos registrados", buscar por e acessar "*Urca Hedge Fund Estratégia Fundo de Investimento de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo III deste Prospecto.

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Em razão da recente constituição do Fundo e da presente Emissão, não há demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> – na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos registrados", buscar por e acessar "*Urca Hedge Fund Estratégia Fundo de Investimento de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".)

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto das informações previstas pela Resolução CVM 160.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

Gestora

URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Rua Urussuí, 125, conjunto 101/102, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo , CEP 04542-050
Telefone: (11) 3078-0869
CNPJ: 31.818.879/0001.07
At.: Leonardo Nascimento / Alexander Ruskay
E-mail: lnascimento@urcacp.com.br / aruszkay@urcacp.com.br

Administradora

BANCO DAYCOVAL S.A.

Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Cerqueira César
CEP 01311-200, São Paulo - SP
Telefone: 0800-7750500
CNPJ: 62.232.889/0001-90
At.: Serviços ao Mercado de Capitais
E-mail: pci@bancodaycoval.com.br

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Assessor Jurídico do Coordenador Líder

TOZZINFREIRE ADVOGADOS

Rua Borges Lagoa, nº 1.328, Vila São Clementino, São Paulo – SP, CEP 04038-904
At.: Gustavo Rabello | Ricardo Stuber
Tel.: +55 (11) 5086-5256
E-mail: gjrabello@tozzinfreire.com.br
rstuber@tozzinfreire.com.br
Website: www.tozzinfreire.com.br

Coordenador Líder

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

A/C Luis Gustavo Pereira / Ariella Figueiredo Oliveira
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3064, 12º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 01451-000
Telefone: +55 (11) 3576-6641
E-mail: lpereira@guide.com.br com cópia para mercadodecapitais@guide.com.br e guide.juridico@guide.com.br

Escriturador e Custodiante**BANCO DAYCOVAL S.A.**

Avenida Paulista, nº 1.793, 2º andar, Cerqueira César
CEP 01311-200, São Paulo - SP
Telefone: 0800-7750500 CNPJ:
62.232.889/0001-90
At.: Serviços ao Mercado de Capitais
E-mail: pci@bancodaycoval.com.br

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais**Auditor Independente**

Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora e pela Gestora, conforme definido de comum acordo, para a prestação de tais serviços.

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 24 de outubro de 2023, sob o nº 0323145.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

A Administradora e a Gestora garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Resolução CVM 175 – Anexo Normativo III, sendo regido também pelas demais regulamentações aplicáveis e pelo presente Regulamento.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado e é constituído com classe única de Cotas, sem divisão em subclasses, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo a qualquer subclasse de Cotas, caso venham a ser constituídas.

Público-alvo do Fundo

As Cotas serão destinadas exclusivamente aos Investidores Qualificados, conforme definido no Regulamento.

Objetivo e Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, de acordo com a Política de Investimentos descrita no Regulamento do Fundo, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo e Ativos Financeiros de Liquidez.

Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora e Gestora ou por terceiro independente por elas indicado, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM nº 175/22.

Havendo investimento preponderante em valores mobiliários, devem ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Resolução CVM nº 175/22, devendo a Administradora e a Gestora observar as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo.

Além dos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecido no item 5.2 acima, o Fundo deverá ter, no mínimo, 2/3 de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, devendo ainda observar os seguintes Limites de Concentração para cada categoria de Ativo em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, conforme tabela acima ilustrada.

Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis, serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, será devida pela Classe à Administradora: **(i)** nos primeiros 12 (doze) meses de funcionamento do Fundo, a contar da Data da 1ª Integralização, uma remuneração mínima e fixa no montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais); **(ii)** do 13º (décimo terceiro) mês até o 24º (vigésimo quarto) mês de funcionamento do Fundo, a contar da Data da 1ª Integralização, uma remuneração mínima e fixa no montante de R\$ 7.000,00 (sete mil reais); e **(iii)** do 25º (vigésimo quinto) mês em diante, uma taxa de administração correspondente a: **(iii.a)** 0,12% a.a. (doze centésimos por cento ao ano), na hipótese de o patrimônio líquido corresponder a até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais); **(iii.b)** 0,10% (dez centésimos por cento), na hipótese de o patrimônio líquido corresponder a um montante entre R\$ 100.000.000,01 (cem milhões de reais e um centavo) e R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais); **(iii.c)** 0,08% (oito centésimos por cento) na hipótese de o patrimônio líquido corresponder a R\$ 300.000.000,01 ou mais, em todo caso com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e calculada sobre **(a)** o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

Será acrescido à Taxa de Administração a remuneração do Custodiante, que corresponderá a 0,03% (três centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o valor mensal mínimo de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que as Cotas ainda não tenham integrado índice de mercado, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Pela prestação dos serviços de gestão de Ativos do Fundo, a Classe pagará à Gestora a Taxa de Gestão, equivalente a 1,25% a.a.% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o valor mensal mínimo de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas todo Dia Útil e pagas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo o primeiro pagamento da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão devido no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a Data de Início do Fundo.

A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos Demais Prestadores de Serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

Os valores mensais mínimos previstos acima serão atualizados anualmente, a partir da Data de Início do Fundo, pela variação positiva acumulada do IGP-M/FGV, ou outro índice que venha a substituí-lo. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os

demais encargos do Fundo ou da Classe, os quais serão debitados diretamente do patrimônio da Classe.

Adicionalmente à Taxa de Gestão, a Gestora fará jus à Taxa de Performance, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo a Gestora.

O detalhamento do cálculo e da forma de pagamento da Taxa de Performance consta no **Suplemento A** do Regulamento.

– Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo

Perfil da Administradora

Em 2019, o Banco Daycoval ampliou seu foco na área de Serviços para o Mercado de Capitais. Foi definido para seu segmento uma estratégia de atendimento completo das necessidades dos gestores de recursos e investidores. Trabalham com as mais diversas linhas de serviços a esse mercado, tais como administração e custódia para fundos de investimento, fundos imobiliários, fundos de participações e fundos de direitos creditórios. Além destes serviços, a Administradora também a escrituração de fundos na B3, suporte a distribuição, serviços para carteiras administradas e custódia para investidores não residentes (4373), *escrow account*, bancarização de ativos e a mais diferenciada plataforma.

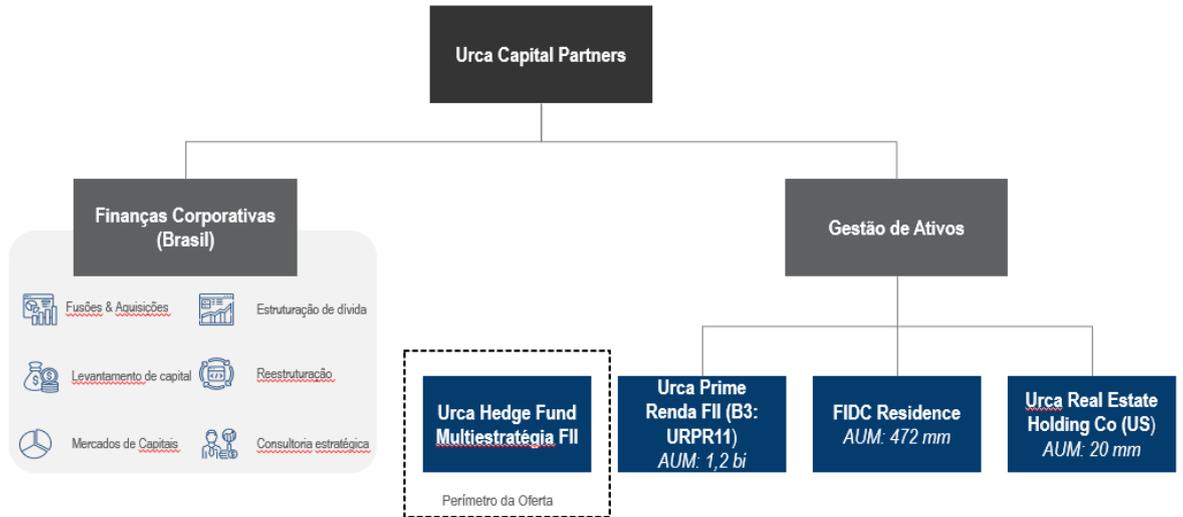
Perfil da Gestora

A Urca é um grupo de profissionais egressos dos principais bancos de investimentos globais, que acumulam experiência, conhecimento técnico, e networking, capazes de oferecer soluções criativas e individualizadas para cada desafio financeiro, sempre com independência e alinhamento aos objetivos de seus clientes e investidores.

Equipe e Experiência da Gestora

								
Profissional	Leonardo Nascimento	Alexander Ruskay	Caio Braz	Celso Barros	Clara Costellini PhD	Ismael Brandão	Alfred Dangoor	José Curan
Posição	Fundador & CEO	Co-fundador & Co CEO	Sócio & CFO	Sócio	Sócio	Sócio	Sócio	Sócio
Anos de experiência	17+ 13+ na Urca	12+ 10+ na Urca	15+ 7+ na Urca	25+ 7+ na Urca	10+ 6+ na Urca	25+ 7+ na Urca	25+ 5+ na Urca	25+ 5+ na Urca
Experiência prévia								

Áreas de atuação da Gestora



Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto 6.306”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota

do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("Instrução RFB 1.585"), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS").

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de

rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida ("JTF"), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos

auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.

ANEXOS

ANEXO I INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

ANEXO II INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO FUNDO

ANEXO III REGULAMENTO ATUALIZADO

ANEXO IV DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

ANEXO V DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA

ANEXO VI ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO DAYCOVAL D13 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento,

BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Administradora**”); e

DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.056 de 02 de dezembro de 2004, com sede na Avenida Paulista, nº 1.793 CEP: 01311-200 Cidade: São Paulo Estado São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 72.027.832/0001-02, neste ato representada na forma de seu contrato social (“**Gestora**” e, em conjunto com a Administradora, “**Prestadores de Serviços Essenciais**”)

RESOLVEM:

- (a) constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“**Resolução CVM nº 175/22**”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, que será denominado **DAYCOVAL D13 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“**Fundo**”) e terá as seguintes características, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo (“**Regulamento**”):
- (1) o Fundo será constituído com classe única de cotas¹, em regime fechado (“**Classe**”);
 - (2) as cotas da Classe serão destinadas ao público em geral, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
 - (3) a responsabilidade dos cotistas da Classe será ilimitada;

- (b) contratar os seguintes prestadores de serviços, em nome do Fundo:
- (1) prestadores de serviços a serem contratados pela Administradora, em nome do Fundo:
- (i) **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA**, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek 1909, Corp Tower torre norte andar 8 conj 81, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25, para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo;
- (ii) **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, para prestar os serviços de **(I)** tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe; **(II)** escrituração das cotas da Classe; e **(III)** custódia dos ativos integrantes da carteira da Classe;
- (c) aprovar o inteiro teor do Regulamento, incluindo o anexo descritivo da Classe; e
- (d) instruir o pedido de registro de funcionamento do Fundo na CVM, acompanhado do Regulamento e dos demais documentos e informações exigidos pela Resolução CVM nº 175/22.

Os Prestadores de Serviços Essenciais declaram, para fins do artigo 10, *caput*, II, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, que o Regulamento está plenamente aderente à legislação e à regulamentação vigentes.

São Paulo, 13 de outubro de 2023

BANCO DAYCOVAL S.A.

**DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS
LTDA**

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/2BB2-E7E8-7401-F8A7> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 2BB2-E7E8-7401-F8A7



Hash do Documento

49CF408542E36CF0BCB072BD86893661299F4C77871502795F5E4E3C126009DA

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 13/10/2023 é(são) :

- Herbert De Oliveira Schmidt - 328.104.698-30 em 13/10/2023 18:25 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Fri Oct 13 2023 18:25:36 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

IP 189.2.196.66

Hash Evidências:

4EEFCE711C64C4E2B536C2CC1A8BA8280B2C7092FBC61C8300BFCE88718F6935

- Jaques Iglicky - 838.366.087-15 em 13/10/2023 17:38 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Fri Oct 13 2023 17:38:36 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

IP 187.92.61.98

Hash Evidências:

61B0254288232CFEB653C222402AAED056208B47BCB56C88DA92AC1B3FC5840D

- Vitor Domingues Sobral - 433.763.318-98 em 13/10/2023 15:37 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Fri Oct 13 2023 15:37:25 GMT-0300 (Hora padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

IP 187.92.61.98

Hash Evidências:

5DB02277C861FCB6E50A4032B43C00A98D8BD6982D4A48202C24A75E76A1C9DC

Jose Alexandre Gregorio Da Silva - 051.732.927-17 em 13/10/2023 15:22 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Fri Oct 13 2023 15:22:14 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

IP 187.92.61.98

Hash Evidências:

3AF89005F794E821E11EF3AEF6890AA018882563A5244851322A0ADCAE17E113



ANEXO II INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO
FUNDO COM APROVAÇÃO DA OFERTA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO DAYCOVAL D13 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 52.649.350/0001-87

Pelo presente instrumento particular, **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), a exercer profissionalmente a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de terceiros, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 (“Administradora”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administradora do **DAYCOVAL D13 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 52.649.350/0001-87 (“Fundo”), vem formalizar o que segue.

CONSIDERANDO QUE:

- I. A Administradora, por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Daycoval D13 Fundo de Investimento Imobiliário”, datado de 13 de outubro de 2023 (“Instrumento Particular de Constituição”), deliberou e aprovou a constituição do Fundo e o seu regulamento (“Regulamento”);
- II. A Administradora, deseja alterar o Regulamento e deliberar sobre a primeira emissão de cotas do Fundo;
- III. Até a presente data não houve a subscrição das cotas do Fundo por qualquer investidor, sendo a Administradora responsável pela deliberação acerca da emissão de cotas do Fundo, bem como pela aprovação de eventuais alterações no Regulamento e contratação de prestadores de serviços do Fundo;

RESOLVE DELIBERAR SOBRE:

1. Alterar a denominação social do Fundo, a qual passará a ser **URCA HEDGE FUND MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**;
2. A destituição do **DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, 6º andar, Cerqueira César, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.027.832/0001-02 (“Daycoval Asset”), da qualidade de gestora da carteira do Fundo. A Daycoval Asset, neste ato, outorga ao Fundo a mais ampla, irrevogável e irreatável quitação a todos os valores devidos pelo Fundo à Daycoval Asset, incluindo, mas não se

limitando, àqueles a título de taxa de administração e taxa de performance, não havendo mais nada a reclamar, em juízo ou fora dele;

3. Aprovar a prestação de serviços de gestão profissional pela **URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.317, de 12 de agosto de 2019, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Urussuí, 125, conjunto 101/102, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04542-050, inscrita no CNPJ sob o nº 31.818.879/0001.07 ("Gestora"), de modo que, quando tratada em conjunto com a Administradora, a Gestora e a Administradora serão denominadas "Prestadores de Serviços Essenciais";
4. Aprovar, em conjunto com a Gestora, a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, em série única ("Primeira Emissão"), bem como a realização da distribuição pública, sob o rito de registro automático, de acordo com os procedimentos previstos na Resolução CVM 160, conforme características descritas abaixo e constante do "Anexo I" deste instrumento do fundo;
 - **QUANTIDADE DE COTAS OBJETO DA OFERTA:** 500.000 (quinhentas mil) de cotas
 - **VALOR UNITÁRIO DAS COTAS:** R\$ 100,00 (cem reais)
 - **VALOR TOTAL DAS COTAS:** R\$ 50.000.00,00 (cinquenta milhões de reais)
 - **VALOR MÍNIMO DA OFERTA:** R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)
 - **FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO:** Em moeda corrente nacional, observado o disposto no regulamento do Fundo.
 - **PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO:** As cotas serão objeto de oferta pública, sob regime de melhores esforços, com rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta").
 - **DISTRIBUIDOR:** Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores
 - **DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA:** O início e o encerramento da Oferta serão comunicados pelo Coordenador Líder à CVM, nos termos da Resolução CVM 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.
5. Aprovar a contratação da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, como coordenado líder da Primeira Emissão.
6. A alteração, a reformulação integral e a consolidação do Regulamento, o qual passa a vigorar com a redação constante do "Anexo II" a este instrumento ("Novo Regulamento")

Estando, assim, deliberado, é o presente instrumento assinado em 1 (uma) via.

São Paulo, 18 de dezembro de 2023.

[Assinaturas na próxima página]

D



(Página de assinatura do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Daycoval D13 Fundo de Investimento Imobiliário, de 18 de dezembro de 2023.)

BANCO DAYCOVAL S.A.

URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.



Este documento foi assinado eletronicamente por Vitor Domingues Sobral e Jose Alexandre Gregorio Da Silva.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código FB2B-CB73-9218-56A8.

ANEXO I SUPLEMENTO

SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula terão os mesmos significados definidos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.

Número da Emissão	1ª Emissão.
Montante Total da Oferta	Até R\$ 50.000.00,00
Quantidade de Classes	Classe Única.
Quantidade de Cotas	50.000
Valor Unitário de Emissão	R\$100,00 cada cota, nos termos do Regulamento.
Montante Mínimo da Oferta	No contexto da distribuição pública de cotas da 1ª Emissão, será admitida a distribuição parcial das cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 100.000 (cem mil) cotas, totalizando o volume mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“ <u>Montante Mínimo</u> ”). Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a referida distribuição pública será cancelada. Caso haja integralização inferior ao Montante Mínimo e a Oferta seja cancelada, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. As cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação serão canceladas.
Período de Colocação	O início e o encerramento da Oferta serão comunicados pelo Coordenador Líder à CVM, nos termos da Resolução CVM 160 (Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento). Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.
Público-Alvo	Investidores Qualificados.
Destinação dos Recursos	Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados prioritariamente à aquisição de Ativos Alvo, observada a Política de Investimento.
Tipo da Oferta	Com rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160.
Forma de Colocação	Oferta pública com rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“ <u>Oferta</u> ”).
Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas	As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo.
Coordenador Líder	GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Este documento foi assinado eletronicamente por Vitor Domingues Sobral e Jose Alexandre Gregorio Da Silva. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código FB2B-CB73-9218-56A8.

ANEXO II REGULAMENTO

(página intencionalmente em branco)



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/FB2B-CB73-9218-56A8> ou vá até o site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: FB2B-CB73-9218-56A8



Hash do Documento

D290D9D73B2019F977CB433EDBC7B61A2429C9D86D717677EBF25543B5F85976

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 19/12/2023 é(são) :

- Vitor Domingues Sobral (Signatário) - 433.763.318-98 em 19/12/2023 11:37 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Tue Dec 19 2023 11:37:19 GMT-0300 (Hora padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

IP 187.32.103.115

Assinatura:

Hash Evidências:

3AF5CC5448F95C3664CEEB905F580D2135EAD82509C87A57CB1F1BAD3BA78586

- Jose Alexandre Gregorio Da Silva (Signatário) - 051.732.927-17 em 19/12/2023 10:28 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Tue Dec 19 2023 10:28:48 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

IP 187.92.61.98

Assinatura:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'F' or similar character.

Hash Evidências:

BFAA7F58D61F76C9706537CED5456CD301717093D25AAE8BE2B221D9517E7E0A



ANEXO III REGULAMENTO ATUALIZADO

REGULAMENTO DO URCA HEDGE FUND MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 52.649.350/0001-87

O **URCA HEDGE FUND MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alteradas, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo presente Regulamento.

1. DEFINIÇÕES

1.1 Os termos e expressões utilizados no Regulamento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos neste Capítulo 1, aplicáveis tanto no singular quanto no plural, assim como o masculino incluirá o feminino e vice-versa:

“**Administradora**”

BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou a sua sucessora a qualquer título.

“**Agência Classificadora de Risco**”

Agência classificadora de risco registrada na CVM contratada pela Gestora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de classificação de risco das Cotas.

“**ANBIMA**”

Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

“**Anexo**” ou “**Anexo Descritivo**”

Anexo descritivo da Classe Única das Cotas, o qual será parte integrante do Regulamento.

“**Apêndice**”

Apêndice descritivo de cada subclasse ou série de Cotas, elaborado conforme um modelo constante no **Apêndice** do Anexo Descritivo.

“**Assembleia**” ou “**Assembleia de Cotistas**”

Assembleia geral ou assembleia especial de Cotistas, ordinária ou extraordinária.

“Ativos-Alvo”

Os seguintes ativos: (a) ações de sociedades emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, incluindo sociedades de propósito específico (SPE); (b) debêntures de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (c) cotas de fundo de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (d) cotas de fundos de investimento em ações (FIA) que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (e) certificados de potencial adicional de construção emitidos de acordo com a Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022 (Cepac); (f) cotas de outros FII; (g) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (h) letras hipotecárias; (i) letras de crédito imobiliário; (I) letras imobiliárias garantidas; (j) Imóveis; (n) notas comerciais; ou, ainda, (k) Outros Títulos Imobiliários que poderão integrar a carteira do Fundo, conforme indicados no item 5.3 do Anexo.

“Ativos do Fundo”

São os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros de Liquidez que compõem a carteira do Fundo, conjuntamente.

“Ativos Financeiros de Liquidez”

Ativos financeiros não relacionados a empreendimentos imobiliários que poderão integrar a carteira do Fundo, conforme definidos no item 5.5 do Anexo.

“Auditor Independente”

Empresa de auditoria independente registrada na CVM contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo.

“B3”

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

“BACEN”

Banco Central do Brasil.

“Capital Autorizado”

O capital autorizado para novas emissões das Cotas, que podem ser deliberadas pela Gestora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$

5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) sem considerar o volume captado com a primeira emissão de Cotas.

“Classe Única” ou “Classe”	Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
“CEPAC”	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022.
“CNPJ”	Significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
“Código Civil”	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“Código de Processo Civil”	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“Código ANBIMA”	Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros.
“Consultoria Especializada”	Empresa de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos do Fundo, que venha a ser contratada pela Administradora nos termos do item 6.2(b) da Parte Geral do Regulamento.
“Cotas”	Todas as cotas emitidas pelo Fundo, quando referidas em conjunto e indistintamente.
“Cotista”	Titular das Cotas devidamente inscrito no registro de cotistas do Fundo.
“Critérios de Elegibilidade”	Tem o significado atribuído no item 5.3.2 do Anexo.
“Custodiante”	BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o

nº 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título.

“CVM”	Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Apuração”	Significa o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês.
“Data de Início do Fundo”	Data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, independentemente da subclasse ou série.
“Demais Prestadores de Serviços”	Prestadores de serviços contratados pela Administradora e pela Gestora, em nome do Fundo, nos termos do Capítulo 6 da Parte Geral deste Regulamento.
“Dia Útil”	Qualquer dia, exceto sábados, domingos ou feriados declarado nacionais na república federativa do Brasil.
“Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido”	Eventos definidos no Capítulo 14 do Anexo Descritivo cuja ocorrência enseja a imediata verificação, pela Administradora, de se o Patrimônio Líquido está negativo.
“FII”	Fundo de investimento imobiliários constituído nos termos da Resolução CVM 175 - Anexo Normativo III.
“Fundo”	Significa o URCA HEDGE FUND MULTIELABRÁTÉGIA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA.
“Gestora”	URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada com sede na Rua Urussuí, 125, conjunto 101/102, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04542–050, inscrita no CNPJ sob o nº 31.818.879/0001.07, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 17.317, de 12 de agosto de 2019.
IGPM/FGV	Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas
“Imóveis”	Quaisquer imóveis, comerciais ou residenciais, de propriedade do Fundo, adquirido para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, incluindo aqueles eventualmente gravados com ônus reais na data de aquisição pelo

Fundo, observado o previsto na Política de Investimento.

“Investidores Qualificados”

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, em todo caso considerados investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM 30.

“Investidores Institucionais”

Os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como os investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento ou Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

“Investidores Não Institucionais”

Os investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, sejam eles investidores qualificados ou profissionais, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem a subscrição de Cotas.

“Instituições Financeiras Autorizadas”

Significa qualquer instituição financeira autorizada a funcionar no Brasil e que tenha rating em escala nacional, igual ou superior a “brA-” ou equivalente, atribuída por qualquer das três grandes agências classificadoras de risco, sejam elas: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody’s.

“Justa Causa”

Conforme determinado por sentença arbitral, decisão administrativa, ou sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações pela Gestora: (i) negligência, má-fé, culpa, dolo, fraude, desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou regulamentação aplicável; (ii) descredenciamento pela

CVM como gestora de carteira de valores mobiliários; (iii.1) decretação de falência ou início de processo de recuperação judicial ou extrajudicial; (iii.2) requerimento de falência pela própria Gestora; (iv) condenação da Gestora em crime de fraude contra o sistema financeiro; (v) impedimento da Gestora de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro.

“Lei nº 8.668/93”	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“Oferta Pública”	Distribuição pública das Cotas, realizada nos termos da Resolução CVM 160.
“Outros Títulos Imobiliários”	Bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, nos termos e limites permitidos pela Resolução CVM 175 – Anexo Normativo III.
“Patrimônio Líquido”	Patrimônio líquido do Fundo.
“Período de Migração”	Período máximo a contar da data da primeira integralização de Cotas da Primeira Emissão até o final do 7º (sétimo) ano subsequente, sendo que, caso não ocorra o registro e a listagem das Cotas em ambiente de bolsa da B3 até o final de tal período, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação antecipada, mediante o desinvestimento dos Ativos do Fundo para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 03 (três) anos contados do encerramento do Período de Migração para a liquidação do Fundo, observado o previsto neste Regulamento.
“Prestadores de Serviço Essenciais”	A Administradora e a Gestora, quando em conjunto.
“Primeira Emissão”	Primeira emissão de Cotas do Fundo, para constituição do patrimônio inicial, conforme características estabelecidas no item 12.3 do Anexo Descritivo.
“Política de Investimento”	Política de investimento descrita no Capítulo 5 do Anexo Descritivo.

“Regulamento”	O regulamento do Fundo. Todas as referências ao Regulamento incluirão o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices.
“Reserva de Contingência”	Reserva de caixa que poderá ser constituída para fazer frente a despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo, se houver, nos termos do item 13.6 deste Regulamento. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do Fundo.
“Resolução CVM 11”	Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.
“Resolução CVM 27”	Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 30”	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 160”	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“Resolução CVM nº 175/22”	A Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
“Resolução CVM 175 – Anexo Normativo III”	O Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, especificamente, ou em conjunto com a parte geral da Resolução CVM nº 175/22.
“SELIC”	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
“Taxa de Administração”	Remuneração devida nos termos do item 4.1 do Anexo.
“Taxa de Distribuição Primária”	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.
“Taxa de Gestão”	Remuneração devida nos termos do item 4.2 do Anexo.
“Taxa de Performance”	Remuneração devida nos termos do item 4.8 do Anexo.

“Termo de Adesão”

Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

2.1 O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Resolução CVM 175 – Anexo Normativo III, sendo regido também pelas demais regulamentações aplicáveis e pelo presente Regulamento.

2.2 O Fundo tem prazo de duração indeterminado e é constituído com classe única de Cotas, sem divisão em subclasses, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo a qualquer subclasse de Cotas, caso venham a ser constituídas.

2.3 As disposições relativas à Classe Única encontram-se no Anexo Descritivo.

3. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

A administração fiduciária será realizada pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311–200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001–90, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019. O nome do diretor responsável pela supervisão do FUNDO pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da Administradora: <https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/politicas-manuais-documentos>.

3.1 A gestão do Fundo será realizada pela **URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Rua Urussuí, 125, conjunto 101/102, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04542–050, inscrita no CNPJ sob o nº 31.818.879/0001.07, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 17.317, de 12 de agosto de 2019.

3.2 Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos Cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da Administradora ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista>. Tais informações e documentos também ficarão disponíveis na sede da Gestora ou sem sua página na rede mundial de computadores pelo seguinte endereço: <https://www.urcACP.com.br/>.

4. OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Obrigações da Administradora

4.1 A Administradora, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento e na legislação e na regulamentação aplicáveis, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação.

4.2 Compete à Administradora, observado o disposto neste Regulamento:

- (a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;
- (b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (c) abrir e movimentar contas bancárias;
- (d) representar o Fundo em juízo e fora dele;
- (e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
- (f) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (g) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor, em relação aos Ativos-Alvo que sejam ativos financeiros e dos Ativos Financeiros de Liquidez;
- (h) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo da Administradora;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

- (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
- (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (i) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do fundo; e
 - (b) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 175 – Anexo Normativo III, quando for o caso;
 - (c) o registro de Cotistas;
 - (d) o livro de atas de Assembleias;
 - (e) o livro ou a lista de presença de Cotistas;
 - (f) os pareceres do Auditor Independente; e
 - (g) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
- (j) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (k) custear as despesas de propaganda do Fundo e, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (l) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo do Fundo;
- (m) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e nos artigos 26, 29 e 30 da Resolução CVM 175 – Anexo Normativo III;
- (n) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (o) solicitar a admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (p) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

- (q) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 da Resolução CVM 175 – Anexo Normativo III;
- (r) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;
- (s) manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos do item 10.4 da Parte Geral deste Regulamento;
- (t) observar as disposições do Regulamento;
- (u) cumprir as deliberações da Assembleia; e
- (v) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

4.3 A Administradora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Imóveis, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos Imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento e mediante prévio alinhamento com a Gestora.

4.4 A Gestora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Ativos-Alvo, que não os Imóveis, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos demais Ativos-Alvo, que não os Imóveis, que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

4.5 A Administradora e a Gestora devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas

Obrigações da Gestora

4.6 A gestão da carteira do Fundo será realizada pela Gestora, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros de Liquidez, bem como auxílio e recomendação à Administradora no tocante aos Imóveis que venham a integrar e que integram a carteira do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.

4.7 A Gestora detém amplos poderes para adquirir os ativos listados na Política de Investimento em nome do Fundo, exceto Imóveis, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor.

4.8 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora obriga-se a:

- (a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, e no artigo 32 da Resolução CVM 175 – Anexo Normativo III;
- (c) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (d) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros de Liquidez, exceto Imóveis, e ao cumprimento de sua Política de Investimento;
- (e) auxiliar a Administradora na estratégia de investimento e desinvestimento em ativos que sejam Imóveis;
- (f) recomendar à Administradora a estratégia de investimento e desinvestimento em Imóveis;
- (g) gerir individualmente a carteira dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros de Liquidez, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimento, exceto com relação aos Imóveis, em que as atribuições da Gestora serão limitadas à recomendação à Administradora a respeito do investimento ou desinvestimento;
- (h) identificar, analisar, selecionar, avaliar, acompanhar e aprovar a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros de Liquidez existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, exceto Imóveis, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (i) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (j) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;
- (k) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (l) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos-Alvo e em Ativos Financeiros de Liquidez e optar **(1)** pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou **(2)** de comum acordo com a Administradora, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

- (m) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos do Fundo, conforme política de voto;
- (n) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora; e
- (o) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia proposta de desdobramento das Cotas.

Vedações

4.9 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome do Fundo:

- (a) receber depósito em conta corrente;
- (b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM nº 175/22 e por este Regulamento;
- (c) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações do Fundo;
- (d) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo;
- (e) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (f) utilizar os recursos do Fundo para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas; e
- (g) praticar qualquer ato de liberalidade.

4.10 Adicionalmente ao previsto no item acima, é vedado à Gestora, utilizando recursos do Fundo, quaisquer das situações previstas no Art. 32 do Anexo Normativo III.

4.10.1 A Gestora poderá contrair empréstimos, em nome do Fundo exclusivamente para fazer frente ao inadimplemento de qualquer Cotista que deixe de integralizar as Cotas por ele subscritas, observado o disposto no artigo 113, V, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

4.11 É vedado à Gestora e à consultoria especializada, caso contratada, receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão ou, no caso da Consultoria Especializada, na sugestão de investimento.

4.12 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia.

4.12.1 As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

(a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora ou da Gestora, ou de pessoas a elas ligadas;

(b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora ou a Gestora, ou pessoas a elas ligadas;

(c) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(d) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no art. 27 da Resolução CVM 175 - Anexo Normativo III, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e

(e) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora ou Gestora, ou pessoas a elas ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 da Resolução CVM 175 - Anexo Normativo III.

4.12.2 Consideram-se pessoas ligadas:

(a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora ou da Gestora, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou da Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou da Gestora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos (a) e (b), acima.

4.12.3 Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora ou à Gestora.

4.12.4 As situações exemplificativas mencionadas acima se estenderão ao prestador de serviço de consultoria especializada, se contratado.

4.12.5 Observadas as disposições acima, a Política de Investimento do Fundo, respeitando seus limites de concentração por classe de ativo, e mediante aprovação prévia e específica em Assembleia, o Fundo poderá aplicar em cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou pela Gestora, observado o seguinte:

- (a) Para FII geridos pela Gestora: poderá ser alocado até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- (b) Para FII administrados pela Administradora, poderá ser alocado até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

4.12.6 Observado o disposto no item 4.12.5 acima, o Fundo poderá também adquirir, mediante aprovação prévia e específica em Assembleia, como Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros de Liquidez, ativos financeiros e valores mobiliários integrantes de carteiras de outros fundos geridos pela Gestora, assim como ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, observados os limites de concentração previstos na Resolução CVM 175.

Responsabilidades

4.13 A Administradora, a Gestora e os Demais Prestadores de Serviços responderão perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever dos Prestadores de Serviços Essenciais de fiscalizar os Demais Prestadores de Serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e do Capítulo 6 abaixo.

4.13.1 Para fins do item 4.13 acima, a aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos Demais Prestadores de Serviços terá como parâmetros as obrigações previstas **(a)** na Resolução CVM nº 175/22 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; **(b)** no Regulamento, incluindo o Anexo Descritivo, os seus suplementos e os Apêndices; e **(c)** nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

5. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

5.1 A Administradora e a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação da Assembleia; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários, no caso da Administradora, ou para o exercício profissional

de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso da Gestora.

5.1.1 Havendo pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, observado o disposto no item 5.2.2 abaixo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia.

5.2 Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

5.2.1 É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia prevista no item 5.2 acima, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

5.2.2 No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que:

(a) a Gestora deverá permanecer no exercício de suas funções até que seja efetivamente substituída, observado o prazo estabelecido acima; e

(b) a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de Ativos do Fundo, da ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

5.2.3 Aplica-se o disposto no item 5.2.2 (b), acima, mesmo quando a Assembleia deliberar a liquidação do Fundo, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

5.2.4 No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de que trata o item 5.2 acima.

5.2.5 Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia prevista no item 5.2 acima, o Fundo deverá ser liquidado, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

5.2.6 Nas hipóteses referidas no item 5.2.2, acima, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

5.2.7 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

5.3 Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

5.4 Caso a Assembleia referida no item 5.2 acima aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, a Administradora deverá convocar uma nova Assembleia para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

5.4.1 Se **(a)** a Assembleia prevista no item 5.2, acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou **(b)** tiver decorrido o prazo estabelecido no item 5.2.2, acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, o Fundo deverá ser liquidado, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

5.5 Se a Assembleia não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do fundo.

5.6 O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para o Fundo, **(a)** colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e **(b)** prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

5.7 Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá

as suas funções, podendo convocar a Assembleia para deliberar sobre **(a)** a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou **(b)** a liquidação do Fundo. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

5.8 No caso de renúncia da Administradora ou da Gestora, esta continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

5.9 As disposições relativas à substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais aplicam-se, no que couberem, à substituição dos Demais Prestadores de Serviços, conforme aplicável.

5.10 Na hipótese de destituição da Gestora sem Justa Causa, a Gestora terá direito (i) à respectiva parcela da Taxa de Gestão devida até a data de sua destituição, (ii) a uma Taxa de Gestão adicional, no valor equivalente a 60 (sessenta) meses da Taxa de Gestão, calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será efetivado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição; (iii) ao recebimento da taxa de performance acumulada até o momento da destituição ou substituição; e (iv) ao recebimento de quantia equivalente a 8% (oito por cento) sobre o valor contábil patrimonial do Fundo (patrimônio líquido) apurado na data de destituição ou substituição da Gestora.

6. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

6.1 A Administradora deverá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo, exceto quando tais serviços forem executados pela Administradora;
- (b) escrituração das Cotas, exceto quando tal serviço for executado pela Administradora; e
- (c) auditoria independente.

6.2 A Administradora e a Gestora, conforme aplicável, poderão contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços:

- (a) distribuição primária de cotas;
- (b) Consultoria Especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;

- (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
- (d) formador de mercado para as Cotas, observado, se for o caso, o disposto no item 8.1 (p), abaixo;
- (e) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (f) custódia de ativos financeiros.

6.2.1 Os serviços mencionados nos itens (a) a (d), acima, são de contratação facultativa. Os serviços mencionados nos itens (e) e (f), acima, são obrigatórios, devendo ser prestados diretamente pela Administradora, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços, sem prejuízo da responsabilidade da Administradora e da responsabilidade do seu diretor responsável nomeado nos termos da regulamentação aplicável.

6.2.2 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Imóveis, conforme mencionado no item (c), acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária.

6.2.3 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

6.3 Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora, em nome do Fundo, se **(a)** os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou **(b)** os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

6.4 A Gestora poderá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- (a) intermediação de operações para a carteira do Fundo;
- (b) classificação de risco das Cotas; e
- (c) cogestão da carteira do Fundo.

6.4.1 A Gestora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome de cada Fundo, se **(a)** os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou **(b)** os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

6.5 Desde que previsto no respectivo Regulamento ou aprovado pela Assembleia, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão contratar, em nome de cada Fundo, outros serviços, além daqueles previstos nos itens 6.1 a 6.4 acima.

7. ENCARGOS

7.1 Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 42 da Resolução CVM 175 - Anexo Normativo III, constituem encargos do Fundo, sem qualquer espécie de rateio por se tratar de Classe Única, as seguintes despesas:

- (a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175/22;
- (c) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (d) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis;
- (f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra da execução de garantia ou de acordo com um devedor;
- (g) honorários de advogados, custas e despesas processuais correlatas incorridos em defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços do Fundo no exercício de suas respectivas funções;
- (i) despesas relacionadas ao exercício do direito de voto decorrente dos ativos integrantes da carteira do Fundo;

- (j) despesas com a realização da Assembleia;
- (k) despesas inerentes à constituição, à fusão, à incorporação, à cisão, à transformação ou à liquidação do Fundo;
- (l) despesas com a liquidação, o registro e a custódia de operações com os ativos integrantes da carteira do Fundo;
- (m) despesas com o fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira do Fundo;
- (n) despesas inerentes à distribuição primária das Cotas e à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (o) Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
- (p) Taxa de Performance;
- (q) a partir de 1º de abril de 2024 (inclusive), na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, na Taxa de Gestão ou na Taxa de Performance, nos termos do artigo 99 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, montantes devidos aos fundos investidores;
- (r) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas, se houver;
- (s) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e do Regulamento;
- (t) despesas com a contratação da Agência Classificadora de Risco, se houver;
- (u) honorários e despesas relacionadas às seguintes atividades:
 - (1) Consultoria Especializada, se houver;
 - (2) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
 - (3) formador de mercado para as Cotas.
- (v) remuneração devida ao Custodiante;
- (w) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e

(y) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante de Cotistas, conforme previstas no artigo 20 da Resolução CVM 175 - Anexo Normativo III.

7.1.1 Qualquer despesa não prevista no item 7.1 acima como um encargo do Fundo deverá correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

7.2 Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todos os encargos e contingências do Fundo serão debitados do patrimônio da Classe.

8. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DO FUNDO, DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DAS COTAS

8.1 A apuração do valor dos Ativos do Fundo é de responsabilidade da Administradora, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente.

8.1.1 O critério de apreamento dos Ativos-Alvo, Ativos Financeiros de Liquidez é reproduzido no manual de apreamento dos ativos do Custodiante, observada a regulamentação aplicável.

8.2 No caso de Imóveis, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pela Administradora ou por outra empresa especializada.

8.3 As provisões e as perdas relativas aos Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo serão calculadas pela Administradora, de acordo com a regulamentação vigente.

8.4 O Patrimônio Líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Ativos-Alvo, dos Imóveis e dos Ativos Financeiros de Liquidez do Fundo, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável.

9. TRIBUTAÇÃO

9.1 Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, a Administradora envidará melhores esforços para que **(a)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e **(b)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

9.2 Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que **(a)** o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; **(b)** o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(c)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

9.3 A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

10. DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1 Não será realizada a integralização ou a amortização das Cotas em dias que não sejam Dias Úteis. Para fins de clareza, o Fundo opera normalmente durante feriados estaduais ou municipais, desde que sejam Dias Úteis, inclusive para fins de apuração do valor das Cotas e de realização da integralização, da amortização e do resgate das Cotas.

10.2 Todas as obrigações previstas no Regulamento, assim como em seus anexos, inclusive obrigações de pagamento, cuja data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil serão cumpridas no Dia Útil imediatamente subsequente, não havendo direito por parte dos Cotistas a qualquer acréscimo.

10.3 Todos os prazos previstos no Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 132 do Código Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

10.4 A Administradora disponibiliza o serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, por meio do telefone: 0800-7750500, do e-mail: pci@bancodaycoval.com.br e do endereço físico: Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

11. FORO

11.1 Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do Regulamento.

D



ANEXO – CLASSE ÚNICA DE COTAS DO REGULAMENTO DO URCA HEDGE FUND MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do URCA HEDGE FUND MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA.

Os termos e expressões utilizados no presente Anexo, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Capítulo 1 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

1. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

1.1 A Classe é única e se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme a Resolução CVM 175 - Anexo Normativo III e demais disposições regulamentares vigentes.

1.2 A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da respectiva subclasse ou série ou, ainda, em caso de liquidação da Classe. Será permitida a amortização das Cotas nos termos do Capítulo 13 do presente Anexo.

2. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

2.1 A Classe terá prazo de duração indeterminado, respeitado o Prazo de Migração. O prazo de duração de cada subclasse ou série de Cotas, se houver, será definido no respectivo Apêndice.

3. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE

3.1 As Cotas serão destinadas exclusivamente aos Investidores Qualificados.

4. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO, TAXA DE PERFORMANCE E OUTRAS TAXAS

4.1 Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis, serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, será devida pela Classe à Administradora: **(i)** nos primeiros 12 (doze) meses de funcionamento do Fundo, a contar da Data da 1ª Integralização, uma remuneração mínima e fixa no montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais); **(ii)** do 13º (décimo terceiro) mês até o 24º (vigésimo quarto) mês de funcionamento do Fundo, a contar da Data da 1ª Integralização, uma remuneração mínima e fixa no montante de R\$ 7.000,00 (sete mil reais); e **(iii)** do 25º (vigésimo quinto) mês em diante, uma taxa de administração correspondente a: **(iii.a)** 0,12% a.a. (doze centésimos por cento ao ano), na hipótese de o patrimônio líquido corresponder a até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de

reais); **(iii.b)** 0,10% (dez centésimos por cento), na hipótese de o patrimônio líquido corresponder a um montante entre R\$ 100.000.000,01 (cem milhões de reais e um centavo) e R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais); **(iii.c)** 0,08% (oito centésimos por cento) na hipótese de o patrimônio líquido corresponder a R\$ 300.000.000,01 ou mais, em todo caso com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e calculada sobre **(a)** o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

4.1.1 Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que as Cotas ainda não tenham integrado índice de mercado, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

4.1.2 Será acrescido à Taxa de Administração a remuneração do Custodiante, que corresponderá a 0,03% (três centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o valor mensal mínimo de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

4.2 Pela prestação dos serviços de gestão de Ativos do Fundo, a Classe pagará à Gestora a Taxa de Gestão, equivalente a 1,25% a.a.% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o valor mensal mínimo de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

4.3 A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas todo Dia Útil e pagas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo o primeiro pagamento da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão devido no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a Data de Início do Fundo.

4.4 A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos Demais Prestadores de Serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

4.5 Os valores mensais mínimos previstos nos itens 4.1 e 4.2 acima serão atualizados anualmente, a partir da Data de Início do Fundo, pela variação positiva acumulada do IGP-M/FGV, ou outro índice que venha a substituí-lo.

4.6 A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os demais encargos do Fundo ou da Classe, os quais serão debitados diretamente do patrimônio da Classe.

4.7 A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão compreendem as taxas de administração e de gestão das classes cujas cotas venham a ser adquiridas pela Classe, de acordo com a política de investimento descrita no presente Anexo. Para fins deste item 4.7, não serão consideradas as aplicações realizadas pela Classe em cotas que sejam **(a)** admitidas à negociação em mercado organizado; e **(b)** emitidas por fundos de investimento geridos por partes não relacionadas à Gestora.

4.8 Adicionalmente à Taxa de Gestão, a Gestora fará jus à Taxa de Performance, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo a Gestora.

4.8.1 O detalhamento do cálculo e da forma de pagamento da Taxa de Performance consta no **Suplemento A** deste Anexo.

4.9 No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou da Gestora: **(a)** os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e **(b)** conforme aplicável, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

4.10 Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM 160.

4.11 A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora e da Gestora, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

4.12 O Fundo não terá taxa de entrada ou taxa de saída.

5. OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

5.1 Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, de acordo com a Política de Investimentos descrita neste Capítulo, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo e Ativos Financeiros de Liquidez.

5.1.1 Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora e Gestora ou por terceiro independente por elas indicado, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM nº 175/22.

5.2 Havendo investimento preponderante em valores mobiliários, devem ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 175/22, devendo a Administradora e a Gestora observar as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo.

5.3 Além dos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecido no item 5.2 acima, o Fundo deverá ter, no mínimo, 2/3 de seu patrimônio líquido investido em Ativos-Alvo, devendo ainda observar os seguintes Limites de Concentração para cada categoria de Ativo em relação ao Patrimônio líquido do Fundo, conforme tabela abaixo:

Categoria de Ativo-Alvo	Limite de Concentração (% do PL do Fundo)
Ações e cotas de FIA imobiliário (desde que emitidas por companhias abertas e objeto de oferta pública)	100%
Notas comerciais (desde que emitidas por companhias abertas e objeto de oferta pública)	100%
Debêntures imobiliárias (desde que emitidas por companhias abertas e objeto de oferta pública)	100%
Participações em SPE imobiliária (desde que emitidas por companhias abertas e objeto de oferta pública)	100%
Cotas de FIP imobiliário	100%
CEPAC	10%
Cotas de FII	100%
CRI	100%
Cotas de FIDC imobiliário	100%
Outros títulos imobiliários	20%
Letras hipotecárias (LH), letras de crédito imobiliário (LCI) e letras imobiliárias garantidas (LIG)	20%
Imóveis	100%

5.3.1 Os critérios de concentração acima previstos deverão ser observados pela Gestora e pela Administradora, conforme aplicável e observado o disposto na regulamentação aplicável, diariamente e previamente a cada aquisição de Ativos-Alvo, ou Ativos Financeiros de Liquidez, ou Imóveis pelo Fundo, conforme o caso. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos-Alvo ou Ativos Financeiros de Liquidez ou Imóveis específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

5.3.2 O investimento em LH, LCI, LIG emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas deverá respeitar o limite de concentração máximo de 20% (vinte por cento) para cada Instituição Financeira Autorizada.

5.4 Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, de acordo com a Política de Investimentos, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos-Alvo. A cada nova emissão, a Administradora e a Gestora, poderão propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora, da Gestora ou do distribuidor das Cotas.

5.5 Uma vez integralizadas as Cotas objeto da oferta pública, a parcela do Patrimônio Líquido que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras constante do prospecto, não estiver aplicada em Ativos-Alvo, deve ser aplicada nos seguintes Ativos Financeiros de Liquidez:

- (a) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM; e
- (b) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido e desde que previsto na Política de Investimento.

5.5.1 A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

5.6 O Fundo poderá adquirir Ativos-Alvo e Ativos Financeiros de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Gestora e/ou à Administradora, desde que aprovado previamente em Assembleia, na forma prevista no artigo 31 da Resolução CVM 175 – Anexo Normativo III, observado o limite máximo de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido, nos termos da regulamentação aplicável.

5.7 O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

5.8 A Administradora e a Gestora poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (a) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros,

a qualquer título, os contratos com os Demais Prestadores de Serviços do Fundo;

(b) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos do Fundo, para quaisquer terceiros;

(c) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos-Alvo para o Fundo;

(d) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e

(e) realizar operações classificadas como "*day trade*" com quaisquer dos ativos mencionados no item 5.3 deste regulamento.

5.9 Caberá à Gestora praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora neste Regulamento e na legislação em vigor.

5.10 A estratégia de cobrança dos Ativos-Alvo que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pela Gestora, independentemente de aprovação em Assembleia, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos-Alvo, observada a natureza e características de cada um dos Ativos-Alvo de titularidade do Fundo.

5.11 O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos na Resolução CVM nº 175/22.

5.11.1 Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, a Administradora convocará Assembleia, sendo que, caso a Assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, a Gestora poderá recomendar a realização de amortização de principal, na forma do subitem 5.11.2, abaixo.

5.11.2 Caso a Gestora e a Administradora não encontrem Ativos-Alvo para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, a Gestora deverá informar à Administradora a parcela dos recursos que deverá ser paga aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

5.12 Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a política de investimento da Classe prevista neste Anexo, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. É recomendada aos investidores a leitura atenta dos fatores de risco a que o investimento nas Cotas está exposto, conforme descritos no Capítulo 11 do presente Anexo.

5.13 O investimento nas Cotas não conta com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

6. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

6.1 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pela Administradora em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, conforme orientações a serem encaminhadas pela Gestora, observado o disposto no presente Regulamento e na regulamentação aplicável.

6.2 No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 4.2(h), acima, da Parte Geral deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

6.3 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

6.4 O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

7. ASSEMBLEIA

7.1 É de competência privativa da Assembleia:

- (a) deliberar anualmente sobre as demonstrações contábeis do Fundo;
- (b) deliberar sobre a substituição da Administradora ou da Gestora;
- (c) deliberar sobre a substituição do Custodiante ou da Consultoria Especializada, caso contratada;

- (d) exceto até o limite de Capital Autorizado, aprovar a emissão de novas Cotas, bem como definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;
- (e) deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo;
- (f) alterar o Regulamento, exceto nas demais hipóteses previstas neste item 8.1;
- (g) deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo;
- (h) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo e as demais alternativas previstas no item 7.1.5 acima;
- (i) deliberar sobre o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- (j) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (k) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
- (l) eleição e destituição de representante dos Cotistas, nos termos desde Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (m) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, da Resolução CVM 175 – Anexo Normativo III;
- (n) deliberar sobre da remuneração devida à Consultoria Especializada, conforme aplicável;
- (o) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, à da Taxa de Performance e à Taxa de Gestão; e
- (p) deliberar previamente sobre a eventual contratação da Administradora, Gestora, Consultora Especializada ou partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado, conforme aplicável.

7.1.1 O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de realização da Assembleia, nas seguintes hipóteses: **(a)** necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares ou a exigências da CVM, da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora; **(b)** necessidade de

atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços; ou **(c)** redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da Taxa de Performance ou da remuneração devida à Consultoria Especializada, conforme aplicável.

7.1.2 As alterações referidas nos itens 7.1.1(a) e (b) acima deverão ser comunicadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da sua implementação. A alteração referida no item 7.1.1(c) acima deverá ser comunicada imediatamente aos Cotistas.

7.2 A convocação da Assembleia deverá ser feita pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento.

7.3 Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante ou os Cotistas titulares de, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas em circulação ou, ainda, o representante de Cotistas, poderão, a qualquer tempo, requerer a convocação da Assembleia para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo ou da comunhão de Cotistas.

7.3.1 O pedido de convocação da Assembleia pela Gestora, pelo Custodiante, pelos Cotistas ou pelo representante de Cotistas será dirigido à Administradora, que, por sua vez, deverá convocar a Assembleia, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do seu recebimento. A convocação e a realização da Assembleia serão custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia assim convocada deliberar em contrário.

7.3.2 A convocação da Assembleia deverá ser encaminhada pela Administradora a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da Administradora, da Gestora e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

7.3.3 Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia, observado o disposto no item 7.17 abaixo. A convocação da Assembleia deverá enumerar expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam da aprovação da Assembleia.

7.4 A primeira convocação da Assembleia deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

7.4.1 Para efeito do disposto no item 7.4 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

7.5 A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

7.6 A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias:

- (a) em sua página na rede mundial de computadores;
- (b) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

7.6.1 Nas Assembleias ordinárias, as informações de que trata o item 7.6 acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, da Resolução CVM 175 – Anexo Normativo III, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, da mesma norma devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

7.6.2 Sempre que a Assembleia for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 7.6 acima incluem:

- (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 da Resolução CVM 175 – Anexo Normativo III; e
- (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22.

7.7 Por ocasião da Assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

7.7.1 O pedido de que trata o item 7.7 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do art. 14 da Resolução CVM 175 – Anexo Normativo III, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia ordinária.

7.7.2 O percentual de que trata o item 7.7 acima deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

7.7.3 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no item 7.7 acima, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos no item 7.6, acima, no prazo de 5 (cinco) dias a

contar do encerramento do prazo previsto no item 7.7.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

7.8 A Assembleia será instalada com a presença de, pelo menos, 1 (um) Cotista.

7.9 Todas as decisões em Assembleia deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 7.10, abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia.

7.10 As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas (b), (e), (f), (l), (n), e (p) do item 7.1, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia, por Cotas que representem:

(a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

(b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

7.10.1 Os percentuais de que trata o item 7.10, acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

7.11 O pedido de representação em Assembleia, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve satisfazer os seguintes requisitos:

(a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

(b) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

(c) ser dirigido a todos os cotistas.

7.12 É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos previstos no item 7.11(a), acima.

7.12.1 Ao receber a solicitação de que trata o item 7.12 acima, a Administradora deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

7.12.2 Nas hipóteses do item 7.12, a Administradora pode exigir:

- (a) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

7.12.3 É vedado à Administradora do Fundo:

- (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 7.12, acima;
- (b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 7.12.2, acima.

7.13 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

7.14 Somente poderão votar na Assembleia, os Cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia, bem como os seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

7.15 Ressalvado se previsto em contrário aqui ou na regulamentação aplicável, não poderão votar na Assembleia **(a)** os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; **(b)** os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; **(c)** as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto; **(d)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo no que se refere à matéria em deliberação; ou **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

7.15.1 A vedação de que trata o item 7.15 acima não se aplicará quando **(a)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens 8.15(a) a (e) acima; ou **(b)** houver a aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, que poderá ser manifestada na própria Assembleia ou constar em permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pela Administradora.

7.15.2 A vedação de que trata o item 7.15 acima também não se aplicará quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, de forma que estes podem votar na Assembleia que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

7.15.3 Previamente ao início das deliberações, cabe ao cotista de que trata o item 7.15 (d), acima, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

7.16 A Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente eletrônico, de acordo com o que for informado aos Cotistas na convocação. Nos termos do artigo 75 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, somente será admitida a participação presencial dos Cotistas, caso a Assembleia seja realizada de modo parcialmente eletrônico.

7.16.1 A Administradora deverá tomar as medidas para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que deverão ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação dos Cotistas.

7.16.2 Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora com, no mínimo, 1 (um) dia de antecedência da realização da Assembleia.

7.17 As deliberações da Assembleia poderão, ainda, ser tomadas por meio de processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

7.17.1 A consulta será formalizada pelo envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas, nos termos do Capítulo 17 do Anexo, que deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

7.17.2 Os Cotistas terão, no mínimo, 10 (dez) dias para se manifestar no âmbito da consulta formal.

7.18 O resumo das decisões da Assembleia deverá ser disponibilizado aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da data da sua realização.

8. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

8.1 A Assembleia pode eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado o disposto na Seção IV do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

8.1.1 A eleição dos representantes dos cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

(b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

8.1.2 Salvo disposição contrária neste Regulamento, o representante de Cotistas deve ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, permitida a reeleição.

8.1.3 A função de representante dos cotistas é indelegável.

9. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

9.1 As informações periódicas e eventuais do Fundo, incluindo a publicação eventual de fatos potencialmente relevantes, deverão ser divulgadas nas páginas da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, e mantidas disponíveis para os Cotistas, observadas as disposições da Resolução CVM 175.

9.1.1 A Administradora deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 9.1, enviar as informações periódicas e eventuais do Fundo à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

9.2 As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser elaboradas e divulgadas de acordo com as regras específicas editadas pela CVM.

9.2.1 O Fundo terá escrituração contábil própria.

9.2.2 O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, encerrando-se em 30 de junho de cada ano.

9.2.3 As demonstrações contábeis do Fundo serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

10. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

10.1 A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto, e pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://www.urcacp.com.br/manuais-cvm>.

11. FATORES DE RISCO

11.1 O investimento nas Cotas apresenta riscos, especificamente aqueles indicados neste Capítulo 11. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e os Cotistas, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos Ativos do Fundo, dos Imóveis e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou do resgate das suas Cotas, nos termos deste Anexo.

11.1.1 Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento.

11.2 *Ausência de garantia das Cotas.* As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

11.3 *Risco de Patrimônio Líquido Negativo* – Caso o Fundo não possua recursos disponíveis suficientes para fazer frente às suas despesas e à defesa dos seus direitos, interesses e prerrogativas, os Cotistas, conforme aplicável, reunidos em Assembleia de Cotistas poderão aprovar aporte de recursos no Fundo. Na hipótese de os Cotistas não aprovarem referido aporte de recursos, considerando a existência de responsabilidade limitada dos Cotistas às suas Cotas, assim como que a Administradora e a Gestora, seus administradores, empregados e demais prepostos não se responsabilizarão por danos ou prejuízos sofridos em decorrência da não propositura ou do não prosseguimento de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, o patrimônio do Fundo poderá ser afetado negativamente.

11.4 *Risco de Declaração de Insolvência Civil* – Em caso de patrimônio líquido negativo, sem que os Cotistas cheguem a um consenso sobre sua resolução, os Cotistas poderão ter de deliberar sobre a apresentação de pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo, nos termos previstos na Resolução CVM 175. Tendo em vista a novidade normativa e a ausência de precedentes sobre o referido procedimento, não é possível prever os riscos e os desdobramentos negativos que podem advir de tal procedimento para os Cotistas, direta e/ou indiretamente.

11.5 *Troca de informações.* Não há garantia de que as trocas de informações entre os Prestadores de Serviços Essenciais, os Demais Prestadores de Serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o

funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

11.6 *Interrupção da prestação de serviços.* O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelos Demais Prestadores de Serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo. Ademais, caso qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo com a contratação de um novo prestador de serviços.

11.7 *Liquidação da Classe.* Existem eventos que podem ensejar a liquidação do Fundo, conforme previsto no presente Anexo. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pelo Fundo. Ademais, ocorrendo a liquidação do Fundo, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo ainda não ser exigível). Nesse caso, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.

11.8 *Classificação de risco das Cotas.* A classificação de risco das Cotas baseou-se, entre outros fatores, na análise conservadora da composição da carteira do Fundo à época da sua atribuição. Não há garantia de que a classificação de risco das Cotas permanecerá inalterada durante todo prazo de duração do Fundo.

11.9 *Operações com derivativos.* O Fundo poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

11.10 *Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização.* O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos

negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

11.11 *Risco de Crédito.* Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos Imóveis e/ou outros ativos, a título de locação ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

11.12 *Riscos de Liquidez.* Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

11.13 *Risco do Fundo ser genérico.* O Fundo não possui um Ativo-Alvo específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos-Alvo para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderão não ser encontrados Imóveis e/ou outros Ativos-Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe.

11.14 *Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da Primeira Emissão do Fundo.* Caso não sejam subscritas todas as Cotas da Primeira Emissão do Fundo, a Administradora ou a escrituradora irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

11.15 *Risco tributário.* A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos

auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

11.16 *Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação.* Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

11.17 *Risco de concentração da carteira do Fundo.* O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição ou locação dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os imóveis a serem adquiridos conseguirão ser sempre locados ou alienados.

11.18 *Riscos jurídicos.* Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

11.19 *Risco de desapropriação.* Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.

11.20 *Risco de sinistro.* No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas

pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

11.21 *Riscos de despesas extraordinárias.* O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

11.22 *Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas.* Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle, tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.

11.23 *Riscos relativos à aquisição dos Imóveis.* Os Imóveis poderão estar gravados com ônus reais, desde que sua aquisição pelo Fundo seja suficiente para retirada do gravame. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso estes não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

11.24 *Propriedade das Cotas e não dos imóveis.* Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

11.25 *Risco em Função da Dispensa de Registro.* As ofertas do Fundo poderão submeter-se ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

12. COTAS

Características gerais das Cotas

12.1 As Cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio do Fundo, observadas as características de cada série e Classe de Cotas previstas neste Anexo. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de cotistas do Fundo.

12.1.1 A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições do Capítulo 15 do Anexo Descritivo.

Emissão das Cotas

12.2 As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo 12.

12.3 A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, fará a Primeira Emissão, para oferta pública, de até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), em série única.

12.4 A Primeira Emissão de Cotas será realizada nos termos da Resolução CVM 160, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços.

12.5 Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 100.000 (cem mil) Cotas da Primeira Emissão, no montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas da Primeira Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora.

12.6 A quantidade de Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 25% (vinte por cento), nas mesmas condições das Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com a instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão. Tais cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser contactado no decorrer da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão.

12.7 Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, a Gestora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado.

12.8 A Assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas neste Capítulo 12, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM 160.

12.9 O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela Gestora, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

12.10 Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 12.9 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente, mas não obrigatoriamente: **(a)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, **(c)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Administradora e da Gestora).

12.11 Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, após verificado pela Administradora a viabilidade operacional dos prazos e procedimentos junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente inscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

12.12 No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis.

12.12.1 Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

12.13 Não haverá limites máximos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

Distribuição das Cotas

12.14 As Cotas serão objeto de Oferta Pública, observado que no âmbito da respectiva Oferta, a Administradora e a Gestora, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público-alvo.

12.15 A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pela Administradora.

12.16 Será permitida a subscrição parcial das Cotas do Fundo a cada emissão. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao montante mínimo da oferta, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, a Administradora deverá:

- (a) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e
- (b) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

12.17 Nas ofertas em que for permitida a subscrição parcial das Cotas, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

- (a) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou
- (b) de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao mínimo previsto pelo ofertante.

12.18 Não poderá ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da oferta anterior.

Subscrição e integralização das Cotas

12.19 Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá assinar **(a)** o boletim de subscrição; **(b)** o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento,

declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de Investidor Qualificado;

12.20 As Cotas da Primeira Emissão do Fundo, bem como as Cotas de eventuais emissões subsequentes, serão integralizadas em moeda corrente nacional, observado o disposto nos itens abaixo e no respectivo Apêndice.

12.20.1 As Cotas serão integralizadas, observado o disposto no respectivo Apêndice, **(a)** à vista, no ato da subscrição; **(b)** de acordo com o cronograma de integralização definido no boletim de subscrição; ou **(c)** mediante chamadas de capital realizadas pela Gestora, conforme os procedimentos definidos no boletim de subscrição.

12.20.2 As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio **(a)** da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou **(b)** de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo.

12.21 Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição.

12.22 A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora e da Gestora, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

12.23 É admitida a subscrição por um mesmo Cotista de todas as Cotas emitidas. Não haverá, portanto, requisitos de dispersão das Cotas.

Negociação das Cotas

12.24 As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

12.24.1 Caso as Cotas sejam depositadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, caberá exclusivamente ao eventual intermediário verificar se os adquirentes das Cotas são Investidores Qualificados, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.

12.25 Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

12.26 As Cotas estarão sujeitas a eventuais restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 160.

12.27 Os Cotistas serão os únicos responsáveis pelo pagamento dos custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou da transferência das suas Cotas.

13. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

13.1 O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período, caso exista, poderá, a critério da Administradora e da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 5 (cinco) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora e pela Gestora para reinvestimento em Ativos-Alvo, Ativos Financeiros de Liquidez ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

13.2 O percentual mínimo a que se refere o item 13.1 anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

13.3 Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 13.1, acima, a Gestora poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos-Alvo, dos Ativos Financeiros e Imóveis da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

13.4 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 13.2 acima, e ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos desse Regulamento, (i) enquanto as Cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em Balcão B3, aqueles que sejam Cotistas no fechamento do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador; ou (ii) caso as Cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas por conta e ordem ou pelo Escriturador, conforme aplicável, exceto na ocorrência do evento previsto no item 12.11, acima.

13.5 Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou vendas dos imóveis integrantes de sua carteira.

13.6 A Gestora, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo, dos Ativos Financeiros de Liquidez e dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo e constituir a Reserva de Contingência.

13.7 Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida da Gestora, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos-Alvo, dos Ativos Financeiros de Liquidez e Imóveis.

14. EVENTOS DE VERIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

14.1 A Administradora deverá imediatamente verificar se o Patrimônio Líquido está negativo, assim como proceder com a eventual liquidação antecipada da Classe, na ocorrência de qualquer dos seguintes Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido: **(a)** pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; e **(b)** caso todos os Ativos do Fundo tenham sido alienados antes do encerramento do Prazo de Duração; e/ou **(c)** caso não ocorra o registro e listagem das Cotas do Fundo no ambiente de bolsa da B3 durante o Período de Migração, conforme disposto neste Regulamento.

14.1.1 Caso a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, deverão ser adotadas as medidas previstas no Capítulo XIII da parte geral da Resolução CVM 175, observado também o disposto no Capítulo 16 abaixo.

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

15.1 Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente **(a)** suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; **(b)** comunicará a verificação do Patrimônio Líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e **(c)** divulgará fato relevante, nos termos do 10.2 abaixo.

15.1.1 Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá **(a)** elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, *caput*, II, "a", da parte geral da Resolução CVM nº 175/22; e **(b)** convocar a Assembleia, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo.

15.1.2 Se, após a adoção das medidas previstas no item 15.1 pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência do Fundo, a adoção das medidas previstas no item 15.1.1 será facultativa.

15.1.3 Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de que trata o item 15.1.1 (b) acima, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste Capítulo 7,

devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

15.1.4 Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de que trata o item 15.1.1 (b), acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, a Assembleia deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item 15.1.5 abaixo.

15.1.5 Na Assembleia prevista no item 15.1.1(b) acima, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22: **(a)** o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; **(b)** a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; **(c)** a liquidação do Fundo, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pelo Fundo; e **(d)** o pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo.

15.1.6 A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia mencionada no item 15.1.1(b) acima, na qualidade de responsável pela gestão da carteira do Fundo, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores do Fundo na referida Assembleia, desde que prevista na convocação da Assembleia ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

15.1.7 Se a Assembleia de que trata o item 15.1.1(b) acima não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas referidas no item 15.1.5 abaixo, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo.

15.2 A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência do Fundo, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

15.3 Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo, a Administradora deverá divulgar fato relevante.

15.3.1 Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência do Fundo, diante da vedação de renúncia da Administradora conforme o item 5.1.1 acima, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo.

15.4 Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência do Fundo, a Administradora deverá (a) divulgar fato relevante; e (b) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

16. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

16.1 O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia especialmente convocada para esse fim ou conforme demais hipóteses previstas neste Regulamento.

16.2 A Assembleia que determinar a liquidação do Fundo deve deliberar, no mínimo, sobre:

(a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e

(b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia.

16.2.1 Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

16.3 Nas hipóteses de liquidação da Classe, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo.

16.3.1 O resgate integral das Cotas deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada. Na hipótese de liquidação da Classe por deliberação da Assembleia, esta poderá definir seu prazo de conclusão.

16.4 A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados, em moeda corrente nacional, após a alienação da totalidade dos Ativos-Alvo, dos Ativos Financeiros de Liquidez e Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

16.4.1 Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

16.5 Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 16.4, acima, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos do Fundo, fora do ambiente de negociação da B3, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 16.4.1, acima.

16.5.1 A Administradora deverá convocar a Assembleia para deliberar sobre os procedimentos de dação em pagamento dos Ativos do Fundo.

16.6 Na hipótese de a Assembleia referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os Ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

16.7 A Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

16.8 O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

16.9 No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM nº 175/22, a Administradora **(a)** fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da Classe a todos os Cotistas, de maneira simultânea e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; e **(b)** verificará se a precificação e a liquidez da carteira da Classe asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.

16.10 Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

16.11 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

16.12 Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

(a) ata da Assembleia que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e

(b) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas.

17. COMUNICAÇÕES AOS COTISTAS

17.1 A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas.

17.1.1 As informações exigidas pela Resolução CVM nº 175/22 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização" na Resolução CVM nº 175/22 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

17.1.2 Nas hipóteses em que a Resolução CVM nº 175/22 exigir "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" dos Cotistas, **(a)** as manifestações dos Cotistas serão armazenadas pela Administradora; e **(b)** toda e qualquer comunicação enviada será ser acompanhado de comprovação de envio e, se possível, de recebimento, seja por meio eletrônico ou físico.

17.1.3 Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

17.1.4 Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, a Administradora ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM nº 175/22 ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.



SUPLEMENTO A – TAXA PERFORMANCE

Este suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do Urca Hedge Fundo Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

Os termos e expressões utilizados no presente suplemento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no capítulo 1 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

1. Cálculo da Taxa de Performance

1.1. A Taxa de Performance será devida a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo a Gestora. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

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

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

$$Vd = \sum_{N}^{M} \text{Valor Distribuído do mês}$$

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Índice de Correção: Variação do Benchmark = CDI

Vb = somatório do valor total integralizado no FUNDO pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do FUNDO (i) acrescido de eventuais integralizações futuras e (ii) deduzido de eventuais amortizações de cotas, ambos considerados pro rata temporis no período de apuração.

2. Forma de pagamento da Taxa de Performance

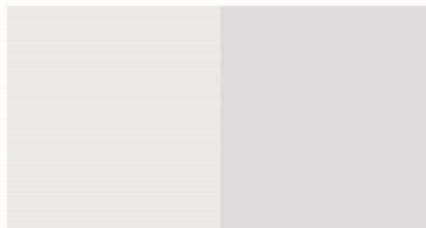
2.1. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

2.2. A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao

longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no Item 2.1 acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

2.3. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

D



APÊNDICE

Este apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do Urca Hedge Fundo Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

APÊNDICE DAS COTAS DA SÉRIE ÚNICA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO URCA HEDGE FUNDO MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

As cotas da série única da 1ª (primeira) emissão do *Urca Hedge Fundo Multiestratégia Fundo de Investimento de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada* (“**Fundo**” e “**Cotas**”, respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo (“**Regulamento**”):

- (a) data de emissão: data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas (“**Data da 1ª Integralização**”);
- (b) quantidade inicial: 500.000 (quinhentas mil) Cotas;
- (c) valor unitário: R\$ 100,00 (cem reais), conforme o item 12.3 do Anexo;
- (d) valor de distribuição: R\$ 4,38 (quatro reais e trinta e oito centavos), a ser acrescido junto ao valor unitário, acima definido.
- (e) volume total: R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
- (f) forma de colocação: nos termos da Resolução CVM 160, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços.
- (g) coordenador líder da oferta: **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17.
- (h) possibilidade de distribuição parcial: será permitida a distribuição parcial das Cotas, desde que haja a colocação da quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, com o cancelamento do saldo de Cotas não colocado;
- (i) lote adicional: a quantidade inicial de Cotas poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 12.500.000 (doze milhões e quinhentas mil) Cotas;
- (j) público-alvo da oferta: Investidores Qualificados.
- (k) aplicação mínima: não há.

(l) forma de integralização: à vista, em moeda corrente nacional, no ato de subscrição;

(m) Índice Referencial: 100% (cem por cento) do CDI, acrescido de uma sobretaxa (*spread*) de 9% (nove por cento) ao ano, a qual não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

(n) período de carência para pagamento da remuneração: não há.

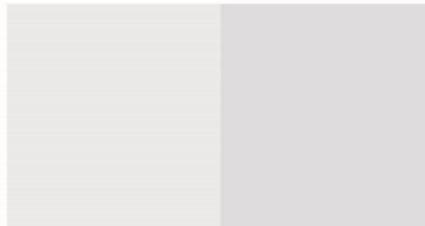
(o) cronograma de pagamento da remuneração: Vide Capítulo 13 do ANEXO – CLASSE ÚNICA DE COTAS DO REGULAMENTO DO URCA HEDGE FUND MULTIESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA.

Os termos e expressões utilizados no presente Apêndice, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no capítulo 1 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

São Paulo, 18 de dezembro de 2023.

BANCO DAYCOVAL S.A.

URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/7C02-074C-9C68-C5D5> ou vá até o site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 7C02-074C-9C68-C5D5



Hash do Documento

5E6831B2F521383FC14D1E9978D1502432485941949273B956093E6EDA72F130

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 19/12/2023 é(são) :

- Vitor Domingues Sobral (Signatário) - 433.763.318-98 em 19/12/2023 11:37 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Tue Dec 19 2023 11:37:16 GMT-0300 (Hora padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

IP 187.32.103.115

Assinatura:

Hash Evidências:

BC4D7FF95528139B4D4582EF1409592DE6DB780322D8A5D0685EE41053BCA4AD

- Jose Alexandre Gregorio Da Silva (Signatário) - 051.732.927-17 em 19/12/2023 10:28 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Tue Dec 19 2023 10:28:45 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.5667456 Longitude: -46.661632 Accuracy: 988.5568501262495

IP 187.92.61.98

Assinatura:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'F' or similar character.

Hash Evidências:

EDE8AEFDDEA438ABFAA1201D5DFE0C447179FEB8A62EF12A0DB1AEFD141D0DCB



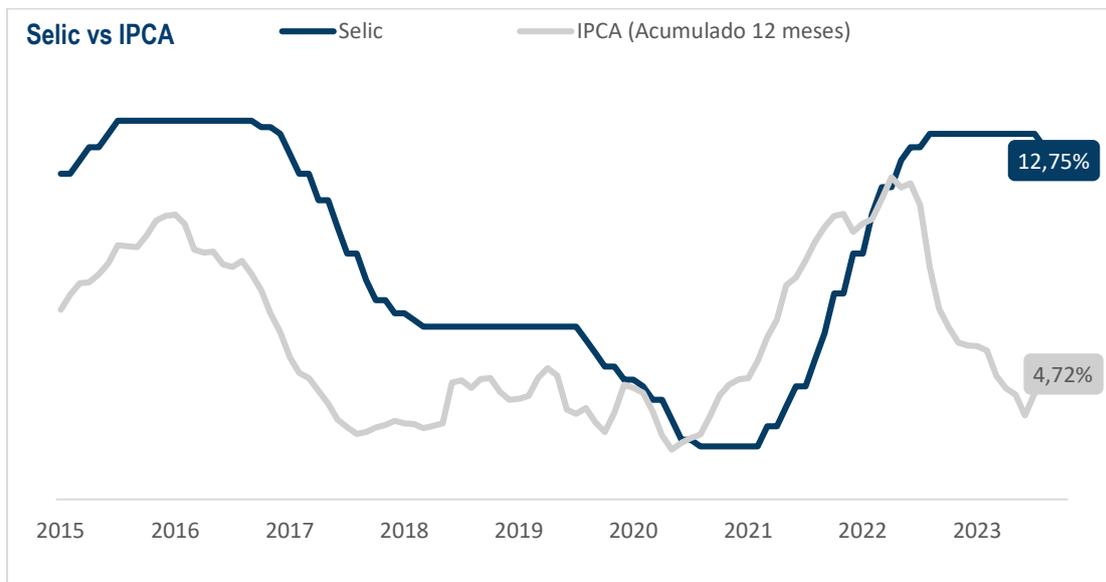
ANEXO IV ESTUDO DE VIABILIDADE

1- Cenário Econômico

Após o aumento das taxas de juros básicas no Brasil para controle da inflação, foi verificado um intenso represamento de investimentos em diversos setores (Incluindo o Imobiliário).

A inflação muito causada pela quebra das cadeias globais devido à Pandemia vem se comportando bem no Brasil e em todo o Mundo, com a expectativa de se manterem em patamares sustentáveis no curto e médio prazo.

O Cambio que pesa muito na definição dos índices de inflação também se encontra controlado na faixa de R\$4,70 – R\$5,00. Os preços de commodities que afetam diretamente os índices relacionados aos consumidores vem se mantendo estáveis nos últimos 12 meses.



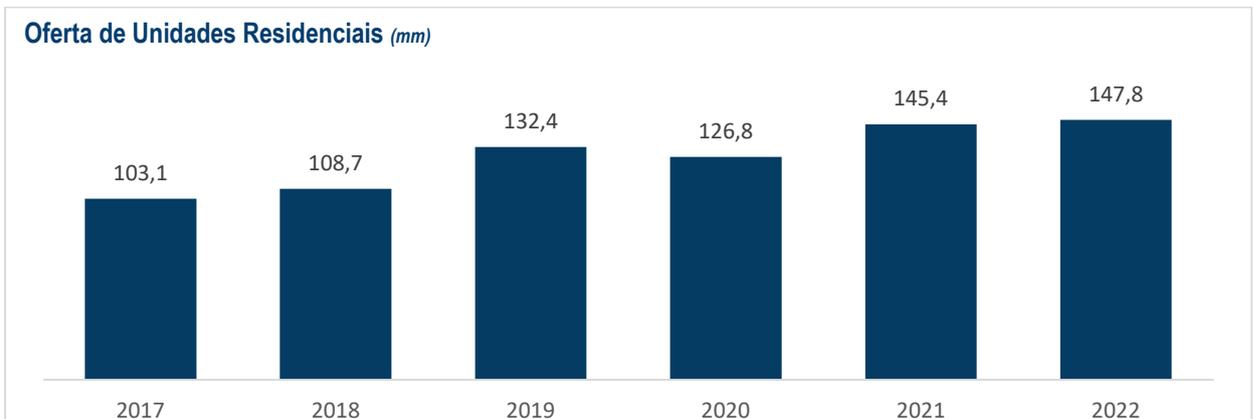
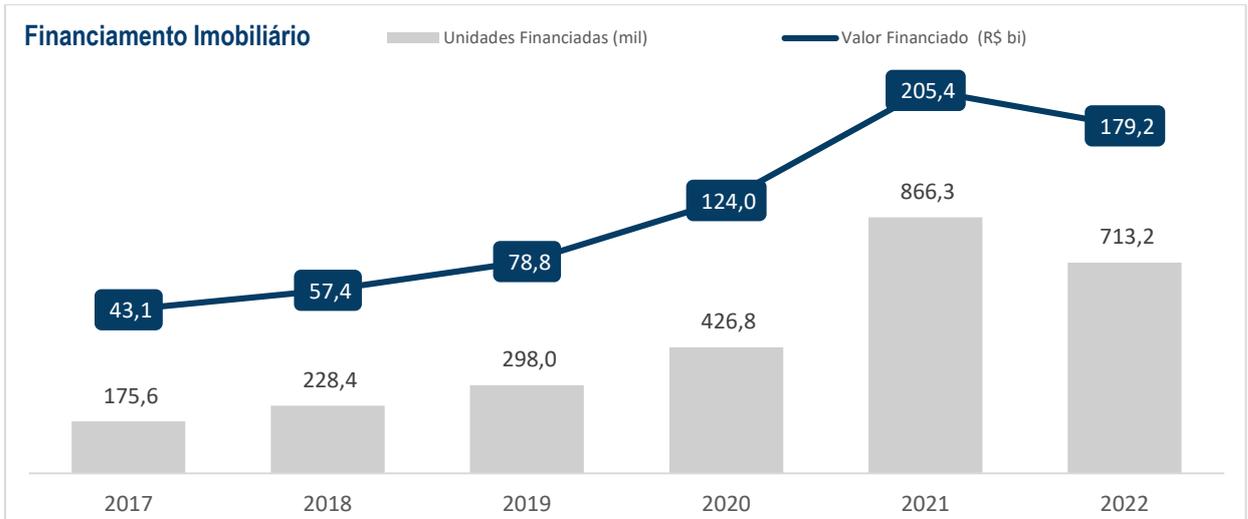
Os fatores acima citados geram um cenário onde muito provavelmente teremos uma queda nas taxas de juros, podendo chegar a patamares de apenas 1 dígito ainda no final de 2024.

A queda dos juros brasileira pode também ser sustentada muito pelas potenciais quedas dos juros no exterior, notamos que os índices inflacionários nos EUA, Europa e Ásia também estão comportados, o que provavelmente fará com que os bancos centrais dos grandes países também abaiquem suas taxas de juros.

Caso os cenários acima se concretizem, teremos muito provavelmente um cenário de bonança para diversos setores que dependem de custos de crédito menores, como por exemplo o setor imobiliário.

2- Setor Imobiliário

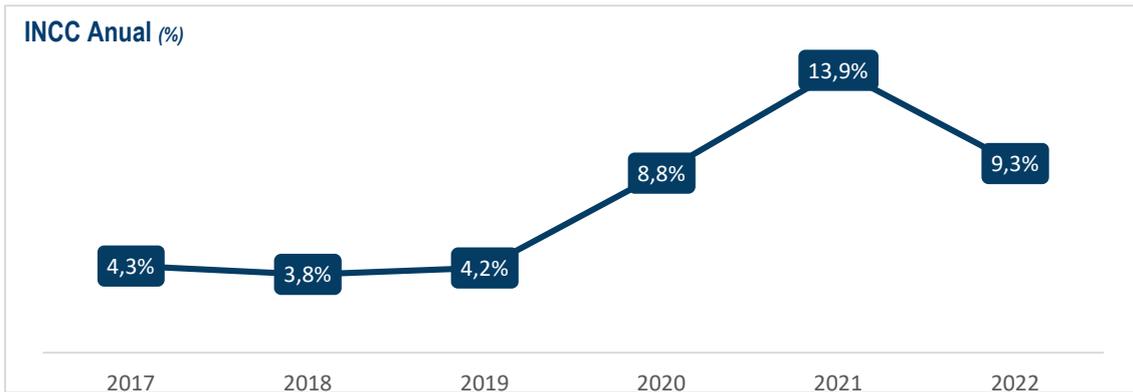
Um dos setores mais prejudicados em cenários de alta nas taxas de juros é o setor imobiliário, verificamos que nos anos de 2018-2021 onde as taxas ficavam mais próximas de 6,5% a.a e no período da pandemia chegando em 2% a.a. Notamos um grande aumento nos financiamentos imobiliários e aumento nos lançamentos de diversos tipos de segmentos como: Loteamentos, Incorporações Verticais e Horizontais.



Quando passamos para o ano de 2022 com o aumento das taxas de juros passando de 2% para o teto de 13,75%, notamos uma queda nos financiamentos de imóveis.

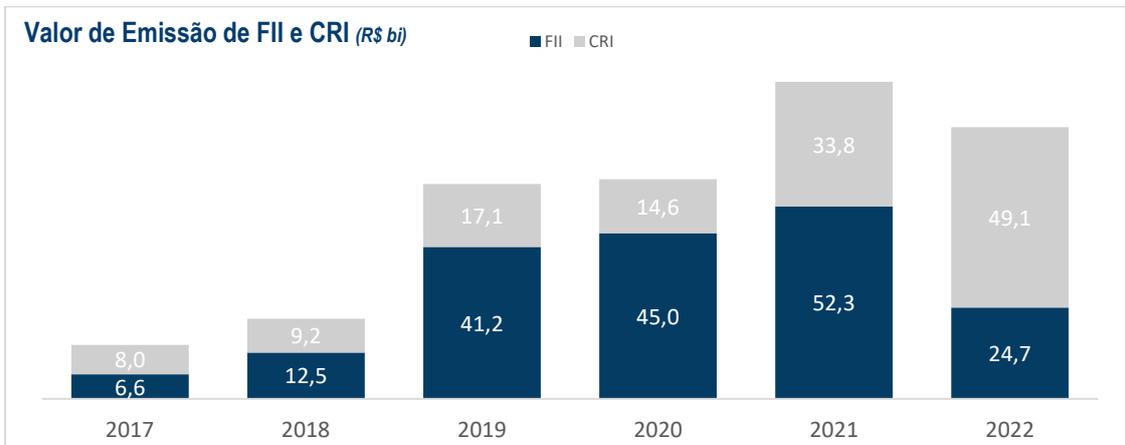
Mesmo com o decréscimo dos financiamentos ainda sim o setor imobiliário se mostrou resiliente em seus lançamentos, uma vez que boa parte das construções se iniciaram no ciclo de juros baixos e ficaram prontas após o aumento dos juros.

Outro ponto importante a se ressaltar são os valores e custos de construção, que tiveram um aumento significativo nos últimos anos, gerando grandes problemas e prejuízos para os empreendedores (Construtores/Incorporadores). Tais aumentos e o crédito restrito levou os empreendedores a buscar novas formas de financiamento, passando a acionar o mercado de capitais para acesso a crédito para o andamento de seus projetos.



3- Indústria de FII e CRI

A indústria de FII (Fundos de Investimento Imobiliário) foi muito beneficiada nesse intervalo de juros baixos que tivemos entre (2018-2021), com o ingresso de muitos investidores em sua maioria pessoas físicas (PF), que buscando rentabilidades maiores decidiram tomar riscos maiores para obter maiores retornos, os FII se encaixam bem no perfil das PF uma vez que a grande maioria deles traz retornos mensais com o pagamento de Proventos isentos de IR. O número de investidores em FII passou de menos de 500.000 em 2014 para o surpreendente número de 2.205.000 em 2023, um crescimento de 400% nos últimos 9 anos.



Boa parte dos FII que temos hoje, são os FII de Papel que oferecem recursos financeiros para diversos segmentos imobiliários, onde são emitidos títulos de dívida estruturada (CRI) que podem contar com diversas destinações, sendo as principais: Recursos para termino de Obras, Desconto de Carteiras futuras e Compra de Estoque.

4- Urca Hedge Fund

O Excesso de estímulos monetários gerou um excesso de oferta de imóveis, porem com o aumento de juros tivemos uma retração de liquidez no crédito o que gerou um grande aumento dos estoques.

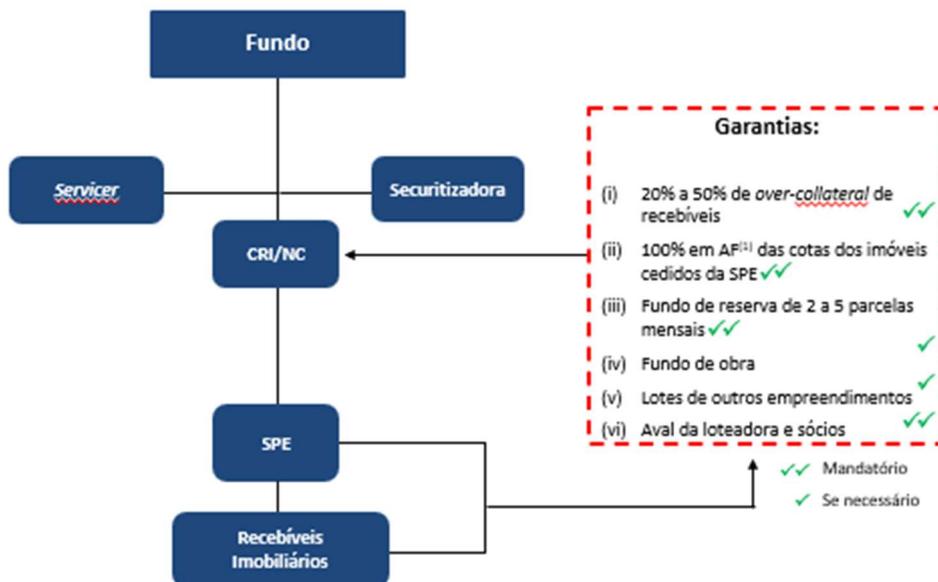
Este cenário pode trazer diversas oportunidades de investimentos, com chances de grandes retornos com menor tomada de risco.

A Tese de investimentos está atrelada diretamente a potenciais necessidades de caixa de empreendedores, seja para termino de obras, desconto de recebíveis puro (obras já entregues) ou cessão de crédito com estoque de garantia, em todas as estratégias buscamos a maior rentabilidade com a inclusão de garantias reais que façam frente a qualquer problema de crédito que possa ocorrer.

GESTÃO URCA	ESTRATÉGIA	CONSOLIDAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS DE GESTÃO
<ul style="list-style-type: none"> Equipe de gestão experiente nos setores de securitização, crédito estruturado, investimento e financiamento imobiliário Acesso a oportunidades únicas e alta capacidade de originação de operações proprietárias Realização de análise fundamentalista (abordagem bottom-up) e constante e rigoroso monitoramento dos ativos Ampla expertise em desenvolvimento imobiliário 	<ul style="list-style-type: none"> Alocação estratégica entre instrumentos financeiros imobiliários com viés de renda fixa (CRI/FIDC) Vantagens da alocação em Fundos de Investimento Imobiliário (FII): isenção de Imposto de Renda sobre os dividendos distribuídos Criação consistente de fluxo financeiro aliada à captação de valor dos ativos 	<ul style="list-style-type: none"> Instrumento para consolidar as estratégias de investimentos alternativos e de baixa liquidez da Urca O Urca Hedge Fund Multiestratégia FII possui papel como co-investidor, não como veículo central de investimento A negociação dentro do ambiente da CETIP possibilita a transparência nas trocas de titularidade dos papéis sem a volatilidade do ambiente de Bolsa

Todas as estruturas serão baseadas em dividas, dessa forma sempre obrigaremos os cedentes a realizar as devidas alienações das unidades cedidas (Garantia) para seguirmos com os investimentos.

Contaremos ainda com a prestação de diversos prestadores serviços como Servicer auditando a carteira de créditos mensalmente e verificando seus recebimentos além de tambem contar com as securitizadoras para emissão dos títulos e para uma auditoria paralela sobre a carteira.



5- Operações em Pipeline

Já possuímos um grande Pipeline estruturado, e com taxas e garantias bem alinhadas com o que acreditamos ser uma relação saudável.

Dentro de nossa análise buscamos as melhores localizações geográficas, buscando centros adensados com infraestrutura robusta, em sua maioria se localizam nas regiões Sul, Sudeste e Centro Oeste, contando com 2 oportunidades especiais no Nordeste.

As integralizações nesses ativos dependeram do volume captado na oferta, podemos contar com co-investidores para chegarmos no volume total negociado.

Nota Comercial A (Santo Antonio da Platina – PR)			
	<p>Loteamento</p> <p>RS\$ 700.000,00</p> <p>CDI + 9,88% a.a</p> <p>Mensal</p>	<p>Garantias:</p> <ul style="list-style-type: none"> Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque Alienação fiduciária Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do NC Aval dos Sócios pessoa física e jurídica 	<p>Operação lastreada em NDs</p>
Nota Comercial B (São João da Boa Vista – SP)			
	<p>Loteamento</p> <p>RS\$ 10.700.000,00</p> <p>CDI + 9,80% a.a</p> <p>Mensal</p>	<p>Garantias:</p> <ul style="list-style-type: none"> Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque Alienação fiduciária Fundo de Obra de 100% do custo remanescente Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento Aval dos Sócios pessoa física e jurídica 	<p>Operação lastreada em NDs</p>
Nota Comercial C (São Paulo – SP) – Operação Liquidada			
	<p>Empreendimento Vertical</p> <p>RS\$ 900.000</p> <p>IFCA + 25,00% a.a</p> <p>Mensal</p>	<p>Garantias:</p> <ul style="list-style-type: none"> Cessão fiduciária de recebíveis dos Acordeamentos em estoque Alienação fiduciária de 27 Unidades Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CR Aval dos Sócios pessoa física e jurídica 	<p>Operação lastreada em NDs</p>
Nota Comercial D (Atibaia – SP)			
	<p>Loteamento</p> <p>RS\$ 3.000.000,00</p> <p>CDI + 10,00% a.a</p> <p>Mensal</p>	<p>Garantias:</p> <ul style="list-style-type: none"> Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque Alienação fiduciária Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CR Aval dos Sócios pessoa física e jurídica 	<p>Operação lastreada em NDs</p>
Nota Comercial E (Caldas Novas – GO)			
	<p>Multifunção</p> <p>RS\$ 700.000,00</p> <p>CDI + 10,00% a.a</p> <p>Mensal</p>	<p>Garantias:</p> <ul style="list-style-type: none"> Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque Alienação fiduciária Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento Aval dos Sócios pessoa física e jurídica 	<p>Operação lastreada em NDs</p>
Nota Comercial F (Varginha – MG)			
	<p>Empreendimento Vertical</p> <p>RS\$ 9.000.000,00</p> <p>CDI + 9,20% a.a</p> <p>Mensal</p>	<p>Garantias:</p> <ul style="list-style-type: none"> Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque Alienação fiduciária Fundo de Obra de 100% do custo remanescente Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento Aval dos Sócios pessoa física e jurídica 	<p>Operação lastreada em NDs</p>

As Notas Comerciais A, B e D, são instrumentos de dívida para desconto de recebíveis de loteamento, as Notas Comerciais A e D são estruturas de um desconto puro, ou seja, não existe um risco de obras para o termino.

Já a Nota Comercial B necessita de recursos para termino de obras.

As Notas Comerciais C e F são operações de recursos para termino de obras, onde serão cedidas unidades do estoque como garantia de pagamento.

Para a Nota comercial E, teremos uma operação de excedente de recebíveis, onde o fundo contará com o excedente de uma carteira já cedida para outra estrutura de dívida.

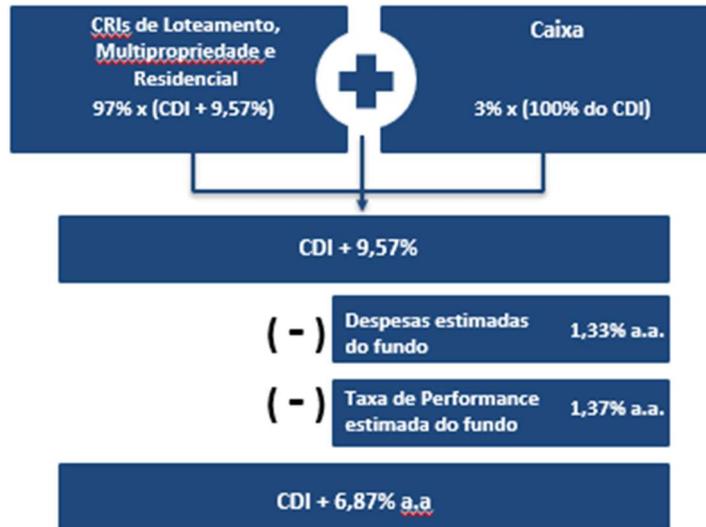
Nota Comercial G (Anapólis - GO)			
	Loteamento		
	R\$4.000.000,00 I	<ul style="list-style-type: none">Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoqueAlienação fiduciáriaFundo de Obra de 100% do custo remanescenteFundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRIAval dos Sócios pessoa física e jurídica	
	CDI + 12,00% a.a		
	Mensal		
			
Nota Comercial H (Londrina - PR)			
	Loteamento		
	R\$3.500.000,00	<ul style="list-style-type: none">Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoqueAlienação fiduciáriaFundo de Obra de 100% do custo remanescenteFundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamentoAval dos Sócios pessoa física e jurídica	
	CDI + 9,80% a.a		
	Mensal		
			
Nota Comercial I (Itajaí - SC)			
	Multipropriedade		
	R\$8.000.000,00	<ul style="list-style-type: none">Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoqueAlienação fiduciáriaFundo de Obra de 100% do custo remanescenteFundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamentoAval dos Sócios pessoa física e jurídica	
	CDI + 10,00% a.a		
	Mensal		
			
Nota Comercial J (Maceió - AL)			
	Loteamento		
	R\$1.500.000,00	<ul style="list-style-type: none">Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoqueAlienação fiduciáriaFundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRIAval dos Sócios pessoa física e jurídica	
	CDI + 9,50% a.a		
	Mensal		
			
Nota Comercial K (Maceió - AL)			
	Multipropriedade		
	R\$8.000.000,00	<ul style="list-style-type: none">Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoqueAlienação fiduciáriaFundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamentoAval dos Sócios pessoa física e jurídica	
	CDI + 10,00% a.a		
	Mensal		
			

As Notas Comerciais G, H e J, são instrumentos de dívida para desconto de recebíveis de loteamento, a Nota Comercial J é uma estrutura de um desconto puro, ou seja, não existe um risco de obras para o termino.

Já as Notas Comerciais G e H necessitam de recursos para termino de obras.

A Nota Comercial K é uma operação de recursos para termino de obras, onde serão cedidas unidades do estoque como garantia de pagamento.

Para a Nota comercial I, teremos uma operação de excedente de recebíveis, onde o fundo contará com o excedente de uma carteira já cedida para outra estrutura de dívida.



**NENHUMA DAS RETABILIDADES INFORMADAS NOS ITENS ACIMA ESTÃO CONFIRMADAS
PODENDO SOFRER MUDANÇAS DE TAXAS OU INDEXADORES**

ANEXO V MINUTA DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

MINUTA DE PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de procuração, [[**NOME DO INVESTIDOR PESSOA FÍSICA**], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador da cédula de identidade RG nº [•], expedida pelo [órgão emissor], e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas sob o nº [•], residente e domiciliado na Cidade de [•], Estado de [•], na [endereço]] {OU} [[**NOME DO INVESTIDOR PESSOA JURÍDICA**], [tipo societário], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [endereço], neste ato representada nos termos do seu [contrato social / estatuto social]] {OU} [[**NOME DO ADMINISTRADOR/GESTOR**], [na qualidade de [administrador / gestor] do fundo de investimento [•], sociedade autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a realizar a administração de fundos de investimento, inscrita no CNPJ sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [endereço], neste ato representada nos termos do seu [contrato social / estatuto social]] (“Outorgante”), nomeia e constitui como seu legítimo e bastante procurador, a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 (“Outorgado”) com poderes específicos para, isoladamente e em nome do Outorgante:

- (i) representar o Outorgante, enquanto cotista do **URCA HEDGE FUND ESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, constituído sob a forma de condomínio fechado, como fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM nº 175”), conforme alteradas, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 52.649.350/0001-87 (“Fundo”), em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), conforme orientação de voto abaixo formalizada, convocada para DELIBERAR sobre a possibilidade de **(1)** aquisição, por meio de aplicação de recursos da Classe, residualmente, de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 (“Administradora”) e/ou pela **URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Rua Urussuí, 125, conjunto 101/102, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04542-050, inscrita no CNPJ sob o nº 31.818.879/0001.07 (“Gestora”), e/ou por partes ligadas à Administradora e/ou à Gestora, que sejam considerados “Ativos Financeiros de Liquidez” ou “Ativos-Alvo” de acordo com a definição do Regulamento, sendo certo que, em tais casos: a) para fundos de investimento geridos pela Gestora, poderá ser alocado até 20% (vinte

por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e b) para fundos de investimento administrados pela Administradora, poderá ser alocado até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo; **(2)** a aquisição, pelo Fundo, de Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros de Liquidez, ativos financeiros e valores mobiliários integrantes de carteiras de outros fundos de investimento geridos pela Gestora, assim como ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, observados os limites de concentração previstos na Resolução CVM nº 175; e **(3)** autorização à Administradora e à Gestora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação da deliberações tomadas em relação aos itens acima ("Ativos Conflitados" e "Assembleia de Conflito de Interesses");

- (ii) votar, conforme orientação de voto abaixo;
- (iii) assinar e rubricar a ata da Assembleia de Conflito de Interesses e o respectivo Livro de Atas de Assembleias Gerais e o Livro de Presença de Cotistas do Fundo, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o Outorgante estivesse presente na Assembleia de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente; e
- (iv) praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens (i), (ii) e (iii) acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES

A aquisição, pelo Fundo, de ativos de emissão ou cujas contrapartes sejam pessoas ligadas à Gestora e/ou à Administradora, incluindo, mas não se limitando a, cotas de fundos de investimento imobiliário ou outros fundos de investimento, nos termos acima estabelecidos, observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos estabelecidos na Resolução CVM nº 175 e as atribuições previstas no Regulamento, é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, e sua concretização deverá ser aprovada por meio de Assembleia de Conflito de Interesses.

Em todo caso, referidos fundos de investimento investidos deverão ter como política de investimento atividades preponderantes que sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário que sejam administrados, geridos, estruturados, distribuídos e/ou alienados no mercado primário ou secundário, pela Administradora e/ou pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 31, §2º da Resolução CVM nº 175, e/ou por sociedades de seu grupo econômico, até o limite de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Em razão da potencial situação de conflito de interesses, acima descrita, a Assembleia de Conflito de Interesses, a ser convocada pela Administradora, deverá deliberar acerca da aquisição pelo Fundo de Ativos Conflitados, nos termos aqui descritos e conforme constante nos documentos da Oferta e Regulamento do Fundo. Se necessário, a decisão será ratificada em nova Assembleia de Conflito de

Interesses, em iguais termos, após a publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

Exceto quando definido diferentemente nesta Procuração, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo.

Este instrumento terá validade até a efetiva realização da Assembleia de Conflito de Interesses e encerramento da Oferta, estando restrito ao evento acima referido, bem como às suas reconvocações, suspensões ou novos procedimentos de instalação para fins de ratificação. A presente procuração poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante (i) comunicação encaminhada por correio eletrônico para [•] ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia, via sistema disponibilizado pelo Administrador.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", BEM COMO A SEÇÃO "DESTINAÇÃO DOS RECURSOS", CONSTANTES DO PROSPECTO.

São Paulo, [•] de dezembro de 2023.

[INVESTIDOR]

ORIENTAÇÃO DE VOTO

Com relação à ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, o Outorgante, na qualidade de cotista do Fundo, confere poderes específicos ao Outorgado para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

1. aquisição, por meio de aplicação de recursos da Classe, residualmente, de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou pela Gestora, e/ou por partes ligadas à Administradora e/ou à Gestora, que sejam considerados "Ativos Financeiros de Liquidez" ou "Ativos-Alvo" de acordo com a definição do Regulamento, sendo certo que, em tais casos: a) para fundos de investimento geridos pela Gestora, poderá ser alocado até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e b) para fundos de investimento administrados pela Administradora, poderá ser alocado até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e, conseqüentemente, autorização à Administradora e/ou à Gestora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação.

A FAVOR

CONTRA

ABSTENÇÃO

2. Aquisição, pelo Fundo, de Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros de Liquidez, ativos financeiros e valores mobiliários integrantes de carteiras de outros fundos de investimento geridos pela Gestora, assim como ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora, observados os limites de concentração previstos na Resolução CVM nº 175; e, conseqüentemente, autorização à Administradora e/ou à Gestora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação.

A FAVOR

CONTRA

ABSTENÇÃO

CONDIÇÃO SUSPENSIVA

A eficácia da referida procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022 ("Código Civil"), à efetiva subscrição e integralização, pelo Cotista, de cotas do Fundo, de forma que o Outorgante se torne Cotista do Fundo.

DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

(A) O Outorgante declara para todos os fins que, antes de outorgar a presente Procuração, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do Regulamento e do Prospecto, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada.

(B) A presente Procuração de Conflito de Interesses (i) não é obrigatória, e sim facultativa; (ii) caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o Investidor tornar-se, efetivamente, cotista do Fundo; (iii) não é irrevogável e irretroatável; (iv) assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição de Ativos de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à

Gestora e/ou à Administradora; (v) será dada por Investidores que, antes de outorgar esta Procuração de Conflito de Interesses, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto e nos demais documentos da Oferta; e (vi) não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

(C) A presente procuração é outorgada pelo Outorgante ao Outorgado, o qual necessariamente não presta os serviços de administração, gestão e/ou custódia qualificada dos ativos do Fundo.

(D) É permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores do Outorgado.

(E) A presente Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo Outorgante, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante (i) comunicação encaminhada por correio eletrônico para [●] ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia, via sistema disponibilizado pelo Administrador.

(F) Sem prejuízo do quanto disposto no item "E" acima, a presente Procuração ficará válida a contar da presente data até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses.