

***DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE CERTIFICADOS DE DEPÓSITO  
DE VALORES MOBILIÁRIOS (BDRs) REPRESENTATIVOS DE AÇÕES  
CLASSE A DE EMISSÃO DA URCA REAL ESTATE HOLDINGS  
COMPANY LTD.***



**MANUAL DE PROCEDIMENTOS  
OPERACIONAIS DA B3**

**OFERTA DE VAREJO E PRIVATE**

# ÍNDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>CAPÍTULO I - PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS .....</b>                                 | <b>3</b>  |
| <b>OBJETO .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>1. CADASTRO .....</b>   | <b>3</b>  |
| Habilitação Eletrônica.....  | 3         |
| Contatos.....  | 3         |
| <b>2. PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>  | <b>4</b>  |
| Pedido de Reserva .....  | 4         |
| Validação dos Pedidos .....  | 4         |
| Procedimento da Oferta Não Institucional e Público Alvo .....                        | 4         |
| Modalidades na Oferta.....   | 11        |
| Cancelamento de Reservas .....   | 13        |
| Cronograma .....   | 14        |
| <b>3. PRECIFICAÇÃO E ALOCAÇÃO .....</b>  | <b>15</b> |
| Preço da Oferta.....   | 15        |
| Alocação .....   | 15        |
| Procedimento de Rateio para Oferta de Varejo .....                                   | 15        |
| Cálculo de Quantidade de Ações para Investidores da Oferta de Varejo e Private ..... | 15        |
| <b>4. LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA E ENTREGA DAS AÇÕES.....</b>                             | <b>16</b> |
| <b>CAPÍTULO II – SISTEMA DDA E TROCA DE ARQUIVOS ENTRE B3 E PARTICIPANTES .....</b>  | <b>17</b> |
| <b>ANEXO A – TERMO DE ADESÃO.....</b>  | <b>18</b> |
| <b>ANEXO B – TERMO DE HABILITAÇÃO PARA COMPRA DIRETA .....</b>                       | <b>19</b> |

## **CAPÍTULO I - PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS**

### **Objeto**

Distribuição Pública Primária de Certificados de Depósito de Valores Mobiliários (BDRs) representativos de ações classe A de emissão da URCA REAL ESTATE HOLDINGS COMPANY LTD.

### **Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores – Coordenador Líder**

Contato: Luis Gustavo Pereira

Endereço: Av. Brig. Faria Lima 3064, 12º andar

CEP: 01451-001 São Paulo SP

Telefone: 11 3576-6970

Endereço eletrônico: lpereira@guide.com.br

### **1. Cadastro**

Os Participantes deverão efetuar alguns procedimentos junto à B3, conforme descritos neste manual.

### **HABILITAÇÃO ELETRÔNICA**

Os participantes deverão habilitar-se de forma eletrônica, preenchendo os Anexos A e B por meio do próprio sistema DDA, no menu “RESERVAS – ADESÃO E HABILITAÇÃO DE PARTICIPANTE”.

A habilitação eletrônica somente será aceita se o participante já tiver aderido à oferta junto ao Coordenador Líder.

### **CONTATOS**

Esclarecimentos adicionais sobre os procedimentos de cadastramento poderão ser obtidos pelo telefone (11) 2565-4057.

Para contatos pelo correio eletrônico seguem os endereços:

- [OfertaPublica@b3.com.br](mailto:OfertaPublica@b3.com.br)

## **2. Período de Distribuição**

### **PEDIDO DE RESERVA**

O procedimento de reserva por investidores de varejo tem início a partir da solicitação de reserva do cliente através do preenchimento do “Pedido de Reserva” nos Participantes da operação.

Os Participantes deverão registrar tais reservas, contendo todos os dados que serão utilizados posteriormente na liquidação. As reservas são agrupadas e repassadas à B3 por arquivo ou diretamente em tela no sistema DDA, das 8h00 às 19h30.

Para envio e/ou registro de reservas ver no **CAPÍTULO II – SISTEMA DDA E TROCA DE ARQUIVOS ENTRE B3 E PARTICIPANTES**

### **VALIDAÇÃO DOS PEDIDOS**

No momento que receber os arquivos, a B3 efetuará, em tempo real, a consistência dos pedidos de reserva, visando o cumprimento das determinações estabelecidas nos documentos da Oferta. Para maiores detalhes favor consultar definições nos documentos disponíveis no site da B3 cujo endereço eletrônico é [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br).

### **PROCEDIMENTO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E PÚBLICO ALVO**

A Oferta será realizada para:

I. investidores pessoas físicas, pessoas jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam considerados investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021 (“Resolução CVM 30”), ou Investidores Institucionais Locais, e que realizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, entre o valor mínimo de R\$1.000,00 (mil reais) e o valor máximo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais);

II. investidores pessoas físicas, pessoas jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que sejam considerados investidores qualificados, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM n.º 30, e que não sejam considerados Investidores de Varejo ou Investidores Institucionais, e que realizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, entre o valor mínimo superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) e o valor máximo de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais); e

III. (a) investidores pessoas físicas, pessoas jurídicas, clubes de investimento registrados na B3 e investidores que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM, em qualquer caso, que sejam considerados investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM n.º 30 e não sejam, portanto, considerados Investidores Não Institucionais, bem como formalizem ordens de investimento em valor superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, que apresentem intenções específicas ou globais de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em todos os casos, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil; e (b) Investidores Estrangeiros.

### **Oferta Não Institucional**

A Oferta Não Institucional será realizada exclusivamente junto a Investidores Não Institucionais que realizarem solicitações de reserva antecipada mediante o preenchimento de formulário específico para reserva de BDRs no âmbito da Oferta, celebrado junto a uma única Instituição Participante da Oferta ("Pedido de Reserva") durante o período compreendido entre 28 de outubro de 2022, inclusive, e 06 de dezembro de 2022, inclusive ("Período de Reserva"), sendo que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição de Pessoa Vinculada e poderão realizar seus Pedidos de Reserva entre 28 de outubro de 2022, inclusive, e 28 de novembro de 2022, inclusive ("Período de Reserva para Pessoas Vinculadas"), em ambos os casos, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo e Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta Private, de acordo com as condições e procedimentos descritos abaixo.

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

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

As Instituições Consorciadas somente atenderão aos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

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

#### **Oferta do Segmento Private**

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

Observado o disposto abaixo, os Investidores do Segmento Private que desejarem subscrever BDRs no âmbito da Oferta do Segmento Private deverão preencher seu respectivo Pedido de Reserva com uma única Instituição Participante da Oferta, observados o Valor Mínimo de Pedido de Reserva na Oferta do Segmento Private e o Valor Máximo de Pedido de Reserva na Oferta do Segmento Private.

Os Investidores do Segmento Private deverão observar, além das condições previstas nos Pedidos de Reserva, o procedimento abaixo:

a. durante o Período de Reserva e o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme aplicável, cada um dos Investidores Private interessados em participar da Oferta Private deverá realizar a reserva de BDRs, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Consorciada, nos termos da Deliberação CVM 476, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta Private, sendo que tais Investidores Private poderão estipular, no Pedido de Reserva, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, um preço máximo por Ação, conforme previsto no artigo 45, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, sem necessidade de posterior confirmação. Caso o Investidor Private estipule um preço máximo por Ação no Pedido de Reserva abaixo do Preço por BDR, o seu Pedido de Reserva será automaticamente

cancelado pela respectiva Instituição Consorciada, sendo os valores eventualmente depositados devolvidos, no prazo máximo de 3 dias úteis contados da divulgação do Anúncio de Início, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada);

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

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

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

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

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

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

### **Oferta de Varejo**

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

Observado o disposto abaixo, os Investidores de Varejo que desejarem subscrever BDRs no âmbito da Oferta de Varejo deverão preencher seu respectivo Pedido de Reserva com uma única Instituição Participante da Oferta, observados o Valor Mínimo de Pedido de Reserva na Oferta de Varejo e o Valor Máximo de Pedido de Reserva na Oferta de Varejo.

Os Investidores de Varejo deverão observar, além das condições previstas nos Pedidos de Reserva, o procedimento abaixo:

(a) durante o Período de Reserva e o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme aplicável, cada um dos Investidores de Varejo interessados em participar da Oferta de Varejo deverá realizar a reserva de BDRs, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Consorciada, nos termos da Deliberação CVM 476, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, sendo que tais Investidores de Varejo poderão estipular, no Pedido de Reserva, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, um preço máximo por Ação, conforme previsto no artigo 45, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, sem necessidade de posterior confirmação. Caso o Investidor de Varejo estipule um preço máximo por Ação no Pedido de Reserva abaixo do Preço por BDR, o seu Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela respectiva Instituição Consorciada, sendo os valores eventualmente depositados devolvidos, no prazo máximo de 3 dias úteis contados da divulgação do Anúncio de Início, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer

tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada);

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

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

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

(e) até às 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Consorciada junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor de Varejo o número de BDRs correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço por BDR, desde que efetuado o pagamento previsto acima, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nas alíneas (a), (b) e (d) acima e nas seções “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta”, “Suspensão ou Cancelamento da Oferta” e “Violações de Normas de Conduta” nas páginas 62, 63 e 67, respectivamente, do Prospecto e a possibilidade de Rateio da Oferta de Varejo. Caso tal relação resulte em fração de Ação, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de BDRs, desprezando-se a referida fração;

(f) caso o total de BDRs destinadas à Oferta de Varejo objeto dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores de Varejo (i) seja igual ou inferior ao montante mínimo de BDRs destinado à Oferta de Varejo, não haverá Rateio da Oferta de Varejo (conforme definido abaixo), sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva

realizados por Investidores de Varejo, de modo que os BDRs destinadas à Oferta de Varejo remanescentes, se houver, poderão ser destinadas à Oferta Institucional; ou (ii) exceda o montante máximo de BDRs destinadas à Oferta de Varejo, será realizado rateio entre os respectivos Investidores de Varejo que apresentarem Pedido de Reserva proporcionalmente ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva, desconsiderando-se, entretanto, as frações de BDRs (“Rateio da Oferta de Varejo”); e

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

### **Parâmetros da Oferta Varejo e Private**

Serão obedecidos os seguintes parâmetros para os investidores definidos anteriormente:

#### **Oferta de Varejo:**

- Limites:
  - Limite Mínimo: R\$ 1.000,00 (mil reais) por CPF/CNPJ;
  - Limite Máximo: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por CPF/CNPJ, respeitadas as demais condições acima.

#### **Oferta de Private:**

- Limites:
  - Limite Mínimo: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por CPF/CNPJ;
  - Limite Máximo: R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) por CPF/CNPJ, respeitadas as demais condições acima.

Além dos limites definidos acima deverão ainda ser obedecidas as seguintes condições:

- Adesão de cada investidor por um único participante;
- ISIN do ativo: **BRURUSBDR001**;
- As reservas deverão ser feitas em **VALOR FINANCEIRO**;
- O investidor pode reservar com contas diferentes dentro do mesmo participante desde que em modalidades diferentes.

Respeitadas as condições de cada segmento da oferta, o cliente poderá solicitar mais de um pedido de reserva através do mesmo participante, mesmo em dias diferentes, desde que o valor total das solicitações não exceda o Limite Máximo da Oferta de Varejo, cujo pedido inicial seja igual ou maior que o Limite Mínimo e que o preço máximo estabelecido seja o mesmo.

Perante a B3, os pedidos de um mesmo cliente serão consolidados e considerados como um só. Desta forma, a B3 classificará os pedidos recebidos em válidos e não válidos, e informará imediatamente aos Agentes de Custódia os pedidos não válidos de seus clientes, através de arquivo ou diretamente por tela do sistema DDA, dependendo do meio utilizado para o registro da reserva. O Agente de Custódia poderá, a qualquer momento, obter a relação de todos os pedidos válidos de seus clientes, através de arquivo ou diretamente por consulta ao sistema DDA.

## MODALIDADES NA OFERTA

### Descrição das modalidades

Serão admitidas doze (12) modalidades:

#### Oferta de Varejo

- Para investidores não vinculados:
  - a) **Modalidade de oferta tipo 2** – Compra condicionando à colocação do total da oferta base;
  - b) **Modalidade de oferta tipo 3** – Compra condicionando a colocação de quantidade de cotas maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que a quantidade de cotas da oferta base, com o recebimento da quantidade equivalente à proporção entre o número de cotas efetivamente distribuídas e o número de cotas inicialmente ofertadas;
  - c) **Modalidade de oferta tipo 4** – Compra condicionando a colocação de quantidade de cotas maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que a quantidade de cotas da oferta base e com o recebimento da quantidade total de cotas correspondente ao valor financeiro da reserva;
- Para Pessoas Vinculadas definidas de acordo com o artigo 55 da Instrução CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003
  - a) **Modalidade de oferta tipo 7** – Compra condicionando à colocação do total da oferta base, para Pessoas Vinculadas;
  - b) **Modalidade de oferta tipo 8** – Compra condicionando a colocação de quantidade de cotas maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que a quantidade de cotas da oferta base, com o recebimento da quantidade equivalente à proporção entre o número de cotas efetivamente distribuídas e o número de cotas inicialmente ofertadas, para Pessoas Vinculadas;
  - c) **Modalidade de oferta tipo 9** – Compra condicionando a colocação de quantidade de cotas maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que a quantidade de cotas da oferta base e com o recebimento da quantidade total de cotas correspondente ao valor financeiro da reserva, para Pessoas Vinculadas;
- As reservas deverão ser efetuadas necessariamente em **VALOR FINANCEIRO**;
- Limite mínimo: R\$ 1.000,00 (mil reais) por CPF/CNPJ;
- Limite máximo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão reais) somatória das reservas por CPF/CNPJ;
- Adesão de cada investidor por um único Participante;
- ISIN do ativo: **BRRUSBDR001**
- Entrega na carteira livre **2101-6**;

## Oferta de Private

- Para investidores não vinculados:
  - d) **Modalidade de oferta tipo 12** – Compra condicionando à colocação do total da oferta base;
  - e) **Modalidade de oferta tipo 13** – Compra condicionando a colocação de quantidade de cotas maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que a quantidade de cotas da oferta base, com o recebimento da quantidade equivalente à proporção entre o número de cotas efetivamente distribuídas e o número de cotas inicialmente ofertadas;
  - f) **Modalidade de oferta tipo 14** – Compra condicionando a colocação de quantidade de cotas maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que a quantidade de cotas da oferta base e com o recebimento da quantidade total de cotas correspondente ao valor financeiro da reserva;
  
- Para Pessoas Vinculadas definidas de acordo com o artigo 55 da Instrução CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003
  - d) **Modalidade de oferta tipo 17** – Compra condicionando à colocação do total da oferta base, para Pessoas Vinculadas;
  - e) **Modalidade de oferta tipo 18** – Compra condicionando a colocação de quantidade de cotas maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que a quantidade de cotas da oferta base, com o recebimento da quantidade equivalente à proporção entre o número de cotas efetivamente distribuídas e o número de cotas inicialmente ofertadas, para Pessoas Vinculadas;
  - f) **Modalidade de oferta tipo 19** – Compra condicionando a colocação de quantidade de cotas maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que a quantidade de cotas da oferta base e com o recebimento da quantidade total de cotas correspondente ao valor financeiro da reserva, para Pessoas Vinculadas;
  
- As reservas deverão ser efetuadas necessariamente em **VALOR FINANCEIRO**;
- Limite mínimo: R\$ 1.000.000,00 (um milhão reais) por CPF/CNPJ;
- Limite máximo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões reais) somatória das reservas por CPF/CNPJ;
- Adesão de cada investidor por um único Participante;
- ISIN do ativo: **BRRUSBDR001**
- Entrega na carteira livre **2101-6**:

## **CANCELAMENTO DE RESERVAS**

As reservas realizadas são consideradas irrevogáveis e irretratáveis, contudo, em caráter extraordinário, as Instituições Participantes da oferta **poderão corrigir suas reservas através do cancelamento e reinserção de nova reserva no sistema DDA.**

A B3 informa ainda que supervisionará diariamente os cancelamentos realizados pelos participantes da oferta e poderá desabilitar a funcionalidade de cancelamento por tela para os participantes que apresentarem cancelamentos em excesso sem as devidas justificativas.

## CRONOGRAMA

| N.º | Eventos   | Data de Realização / Data Prevista |
|-----|---|------------------------------------|
| 1.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Protocolo do pedido de registo da Oferta na CVM</li> </ul>   | 28 de julho de 2022                |
| 2.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Divulgação do Aviso ao Mercado (sem logotipos das Instituições Consorciadas)</li> <li>Disponibilização do Prospecto Preliminar</li> <li>Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)</li> <li>Início do Procedimento de Bookbuilding</li> <li>Assinatura do Contrato de Distribuição da Oferta em Bermudas</li> </ul> | 24 de outubro de 2022              |
| 3.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nova divulgação do Aviso ao Mercado (com logotipos das Instituições Consorciadas aderidas por meio de Termo de Adesão)</li> </ul>  | 27 de outubro de 2022              |
| 4.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Início do Período de Reserva</li> <li>Início do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas</li> </ul>  | 28 de outubro de 2022              |
| 5.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta para Investidores Não Institucionais</li> </ul>  | 07 de novembro de 2022             |
| 6.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Início do Período de Desistência da Oferta</li> </ul>  | 08 de novembro de 2022             |
| 7.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Encerramento do Período de Desistência da Oferta</li> </ul>  | 16h de 16 de novembro de 2022      |
| 8.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas</li> </ul>  | 28 de novembro de 2022             |
| 9.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Encerramento do Período de Reserva para pessoas que não sejam Pessoas Vinculadas</li> <li>Encerramento das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)</li> </ul>   | 06 de dezembro de 2022             |
| 10. | <ul style="list-style-type: none"> <li>Encerramento do Procedimento de <i>Bookbuilding</i></li> <li>Fixação do Preço por BDR</li> <li>Reunião do conselho de administração da Companhia que aprova o Preço por BDR</li> <li>Assinatura do Contrato de Distribuição e dos demais contratos relacionados à Oferta Global</li> </ul>   | 07 de dezembro de 2022             |
| 11. | <ul style="list-style-type: none"> <li>Registro da Oferta pela CVM</li> <li>Divulgação do Anúncio de Início</li> <li>Disponibilização do Prospecto Definitivo</li> </ul>  | 12 de dezembro de 2022             |
| 12. | <ul style="list-style-type: none"> <li>Início das negociações dos BDRs na B3</li> </ul>   | 13 de dezembro de 2022             |
| 13. | <ul style="list-style-type: none"> <li>Data de Liquidação</li> </ul>  | 14 de dezembro 2022                |
| 14. | <ul style="list-style-type: none"> <li>Data limite para a divulgação do Anúncio de Encerramento</li> </ul>  | 15 de dezembro de 2022             |

### **3. Precificação e Alocação**

#### **PREÇO DA OFERTA**

O preço da Oferta será fixado através de mecanismo de *bookbuilding*. Para maiores detalhes favor consultar Aviso ao Mercado e demais documentos no site da B3 no caminho [https://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/](https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/)

#### **ALOCAÇÃO**

Uma vez estipulado o preço, ou seja, o preço do *bookbuilding* para a Oferta, a B3 efetuará a comparação das ofertas registradas pelos investidores com seus respectivos preços máximos e o preço do *bookbuilding*.

Caso o investidor tenha registrado seu preço máximo como sendo zero, significa que estará sujeitando-se ao preço do *bookbuilding*.

Caso o investidor tenha registrado um valor diferente de zero, significa que este é o preço máximo pelo qual efetuará a aquisição do ativo. Portanto se:

- Preço do *bookbuilding* for maior que o preço máximo definido pelo investidor. Este investidor não participará do processo de alocação.
- Preço do *bookbuilding* for menor ou igual ao preço máximo definido pelo investidor. Este investidor participará do processo de alocação.

#### **PROCEDIMENTO DE RATEIO PARA OFERTA DE VAREJO**

Em caso de excesso de demanda será realizado rateio proporcional, conforme consta na Oferta de Varejo e Oferta Private.

#### **CÁLCULO DE QUANTIDADE DE AÇÕES PARA INVESTIDORES DA OFERTA DE VAREJO E PRIVATE**

A B3 calculará a quantidade de cotas de cada cliente. Se este cálculo resultar em frações de ativo do Fundo, esta fração será suprimida e informada aos participantes à quantidade inteira. O valor financeiro de liquidação de cada cliente será calculado considerando a quantidade inteira de ativos adquiridos.

Vr = Valor financeiro da reserva.

Qf = quantidade final total de ações do investidor, desprezadas as casas decimais após a vírgula;

QR = Quantidade reservada pelo cliente;

PO = Preço da Oferta (por BDR);

VPF = Valor financeiro do pagamento efetivo pelo cliente;

R = percentual de rateio, se houver; se não houver rateio, r = 1.

#### **RESERVA EM VALOR FINANCEIRO**

$$Qf = (Vr/PO) \times R$$

$$VPF = Qf \times PO$$

#### **4. Liquidação financeira e entrega das ações**

Previamente à liquidação da Oferta, os Vendedores depositarão o total das ações demandadas na Oferta na custódia B3. No dia da liquidação da Oferta, a B3 efetuará a liquidação financeira e a entrega física dos ativos da operação.

Após a liquidação da operação, a B3 cobrará normalmente a taxa mensal de custódia de ações, no valor estabelecido.

A entrega contra pagamento é operacionalizada pela B3 por meio da coordenação entre as transferências de ativos e recursos financeiros na Depositária e no STR, respectivamente.

As transferências de recursos financeiros no STR não compõem o saldo líquido multilateral em recursos financeiros da B3 e são efetivadas pelas mensagens LTR. Na **data da liquidação** (Verificar o cronograma da operação no Aviso ao Mercado e na BVMFNet) a entrega contra pagamento segue as etapas a seguir descritas, considerando a informação das reservas enviadas pelos Coordenadores, Coordenadores Contratados e Sociedades Corretoras à B3:

- A B3, através da LTR0001, informa o Banco Liquidante dos participantes o valor financeiro a ser pago, referente aos títulos adquiridos por seus clientes;
- O Banco Liquidante dos participantes confirma, pela LTR0002, o valor financeiro a liquidar;
- O Banco Liquidante dos participantes transfere, via LTR0004, os recursos financeiros para a Conta de Liquidação da B3 no STR;
- A B3 transfere os recursos financeiros, pela LTR0005, para o Banco Liquidante dos Vendedores e, concomitante, transfere os títulos para a Conta de Custódia dos clientes compradores.

Caso o pagamento não se realize, ou o Banco Liquidante dos participantes não cumpra os prazos estabelecidos, a B3 considera e informa que a operação não foi liquidada e realiza os procedimentos de tratamento da falha.

## CAPÍTULO II – SISTEMA DDA E TROCA DE ARQUIVOS ENTRE B3 E PARTICIPANTES

Como divulgado no Comunicado Externo 071-2010 / DC, destacamos que desde 1º de setembro de 2010, o IRCA, ERCA, PRCA e CRCA tiveram alterações em seus layouts:

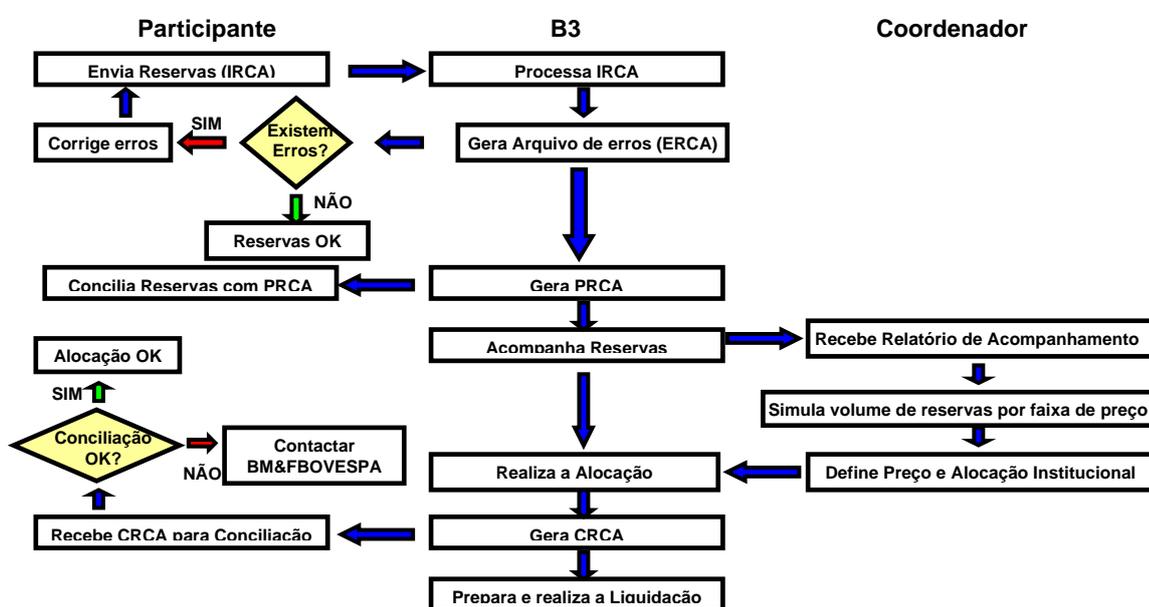
- Nos arquivos IRCA, ERCA e PRCA, o campo 4 foi substituído pelo Campo 10, o novo campo da Modalidade da Oferta;
- No arquivo CRCA, o Campo 3 foi substituído pelo Campo 12, o novo campo da Modalidade da Oferta

O sistema DDA (Sistema de Distribuição Ativos) possui um Manual do Usuário para que os Participantes das operações possam realizar suas reservas com agilidade e segurança além de poder efetuar consultas e solicitar arquivos específicos.

Este Manual do Usuário poderá ser encontrado na página da BVMFNET no item Manuais → Manuais de Usos dos Sistemas → Sistema de Distribuição de Ativos – DDA.

Os arquivos trocados entre a B3e os Participantes poderão ser consultados em seus conceitos básicos e seus respectivos *lay outs* também na BVMFNET no item Manuais → Manuais SISAR → Agentes de Custódia → Oferta de Ativos em Balcão Organizado.

Segue fluxo de uma operação de distribuição de ativos.



## **ANEXO A – TERMO DE ADESÃO**

**TERMO DE ADESÃO AO MANUAL DE PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELA B3 NA OPERAÇÃO DE Distribuição Pública Primária de Certificados de Depósito de Valores Mobiliários (BDRs) representativos de ações classe A de emissão da URCA REAL ESTATE HOLDINGS COMPANY LTD.**

1. Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, a ..... (denominação do Agente de Custódia), com sede na cidade de....., na Rua ....., inscrita no CNPJ sob o nº ....., neste ato representado por seu representante legal abaixo assinado, declara expressamente que conhece e aceita todas as disposições contidas no Manual de Procedimentos Operacionais adotados pela B3 na operação de Distribuição Pública Primária de Certificados de Depósito de Valores Mobiliários (BDRs) representativos de ações classe A de emissão da URCA REAL ESTATE HOLDINGS COMPANY LTD. aderindo, portanto, ao referido documento.

2. O presente Termo de Adesão terá duração até que a OPERAÇÃO esteja completamente finalizada.

3. O aderente poderá rescindir o presente Termo de Adesão, comunicando a B3, por escrito, com a antecedência mínima de 05 (cinco) dias e desde que tenha liquidado todas e quaisquer pendências existentes no que tange à OPERAÇÃO.

4. Caso haja divergência entre o presente documento e o Aviso ao Mercado prevalecerá as disposições constantes no Aviso ao Mercado.

São Paulo, .. de ..... de 2022

..... (denominação do Agente de Custódia)

(assinaturas)

TESTEMUNHAS:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
R.G.:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
R.G.:

## **ANEXO B – TERMO DE HABILITAÇÃO PARA COMPRA DIRETA**

---

....., .. de ..... de 2022  
(Local)

A  
B3

Ref: Informações sobre a participação na operação de Distribuição Pública Primária de Certificados de Depósito de Valores Mobiliários (BDRs) representativos de ações classe A de emissão da URCA REAL ESTATE HOLDINGS COMPANY LTD.

Prezados Senhores,

Solicitamos a inclusão como participante na operação em referência e informamos os seguintes dados:

Dados da instituição solicitante

Nome:

CNPJ:

Código na B3 como Agentes de Custódia:

Dados do Coordenador ao qual o solicitante está vinculado:

Nome:

CNPJ:

Assinatura dos responsáveis legais perante a B3 do Agente de Custódia solicitante

Contato

Nome:

Endereço eletrônico:

Telefone: