

PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA OITAVA EMISSÃO DE COTAS DO

URCA PRIME RENDA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF n.º 34.508.872/0001-87

no montante de, inicialmente,

R\$ 527.500.000,00

(quinhentos e vinte e sete milhões e quinhentos mil reais)



CÓDIGO ISIN DAS COTAS: BRURPRCTF002
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NA B3: URPR11
TIPO ANBIMA: FII RENDA GESTÃO ATIVA
SEGMENTO ANBIMA: TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O N.º CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/081, EM 22 DE JUNHO DE 2023

O **URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado e em conformidade com a Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e com a Instrução CVM n.º 555/2014, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555"), regido pelo seu regulamento ("Regulamento") inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 34.508.872/0001-87 ("Fundo"), a **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o n.º 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 1.820, de 08 de janeiro de 2016 ("Administradora"), e a **URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária com sede na Rua Urussuí, n.º 125, salas 101 e 102, Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo, CEP 04542-050, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.818.879/0001-07, devidamente autorizada pela CVM para o exercício de profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 17.317, expedido pela CVM em 12 de agosto de 2019 ("Gestor") e, em conjunto com o Fundo e com o Administradora, os "Ofertantes", estão realizando uma distribuição pública primária de, inicialmente 5.000.000 (cinco milhões) de novas cotas de emissão do Fundo ("Cotas"), todas nominativas e escriturais, em classe e séries únicas, sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 8ª (oitava) emissão de Cotas do Fundo, realizada nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei n.º 8.668/93"), e da Instrução CVM 472 ("Oferta" e "Emissão", respectivamente), tendo como público-alvo apenas Investidores Qualificados, conforme definidos na forma do Artigo 12 da Resolução CVM n.º 30, sendo assegurado o Direito de Preferência aos atuais Cotistas, na forma do Regulamento, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão"), e considerando a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido abaixo), perfazendo o volume de, inicialmente, R\$ 527.500.000,00 (quinhentos e vinte e sete milhões e quinhentos mil reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão ("Montante Inicial da Oferta"), não sendo consideradas para efeito de cálculo de Montante Inicial da Oferta as Cotas emitidas no âmbito do Lote Adicional, bem como a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária equivalente a 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento), totalizando o valor de R\$ 5,50 (cinco reais e cinquenta centavos) por Cota efetivamente distribuída, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo certo que eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo. A Taxa de Distribuição Primária será acrescida ao valor das Cotas a serem subscritas e integralizadas pelos Investidores. Dessa forma, cada Cota do Fundo objeto da Emissão possui preço de subscrição equivalente a R\$ 105,50 (cento e cinco reais e cinquenta centavos), equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição").

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas ofertadas no âmbito da Emissão, desde que seja respeitado o montante mínimo de R\$ 5.275.000,00 (cinco milhões e duzentos e setenta e cinco mil reais), correspondente ao montante mínimo de 50.000 (cinquenta mil) Cotas, considerando o Preço de Subscrição ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo da Oferta", respectivamente). Por decisão do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial da Oferta, correspondente à emissão de até 1.250.000 (um milhão duzentas e cinquenta mil) Cotas, equivalente a R\$ 131.875.000,00 (cento e trinta e um milhões oitocentos e setenta e cinco mil reais) ("Lote Adicional"). Assim, caso o Fundo exerça a opção de emissão do Lote Adicional, o valor total máximo da Oferta será de até R\$ 659.375.000,00 (seiscentos e cinquenta e nove milhões trezentos e setenta e cinco mil reais), com a emissão total de 6.250.000 (seis milhões duzentos e cinquenta mil) Cotas, conforme facultado pelo artigo 50 e seguintes da Resolução CVM 160, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto (conforme definidos abaixo) e na legislação vigente. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido) da Oferta. Não haverá limite para a aplicação individual por Investidor (conforme abaixo definido) em Cotas de emissão do Fundo, observados apenas o limite do Montante Inicial da Oferta e o limite do Lote Adicional (se exercido).

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"), operacionalizado pela B3, bem como via Escriturador; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). Durante a distribuição das Cotas, os Investidores que subscreverem Cotas receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a data do Anúncio de Encerramento (conforme definido abaixo) ("Data de Encerramento") e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não fará jus ao recebimento de rendimentos provenientes do Fundo, exceto os rendimentos *pro rata* decorrentes dos valores subscritos na Oferta, os quais derivam de aplicações temporárias em ativos de renda fixa, na forma do Regulamento, do Contrato de Distribuição da Oferta e do artigo 11, §3º da Instrução CVM 472, calculados desde a data da respectiva integralização das Cotas até a conversão do recibo em Cota. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas adquiridas, e se converterá em Cota em até 90 (noventa) dias corridos depois de divulgado o anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"), observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, quando as Cotas poderão ser negociadas pelos Cotistas do Fundo. Para fins deste Prospecto, "Cotistas" significam os atuais cotistas do Fundo, bem como os Investidores que venham a adquirir as Cotas do Fundo no âmbito da presente Emissão.

O PEDIDO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI REALIZADO PERANTE A CVM EM 22 DE JUNHO DE 2023. A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 22 DE JUNHO DE 2023, NOS TERMOS DA SEÇÃO II DA RESOLUÇÃO CVM 160.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

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

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", A PARTIR DA PÁGINA 22 DESTES PROSPECTO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO GESTOR, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

COORDENADOR LÍDER

Guide
investimentos

ADMINISTRADOR



GESTOR



ASSESSORIA LEGAL



A data deste Prospecto é 23 de junho de 2023

1. ÍNDICE

ÍNDICE

1. ÍNDICE.....	2
2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	5
2.1. BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA.....	6
2.2. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS DO FUNDO IMOBILIÁRIO A SEREM DISTRIBUÍDAS.....	7
2.3. PÚBLICO-ALVO E PROCEDIMENTO DE SUBSCRIÇÃO.....	8
2.4. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADOS ORGANIZADOS.....	12
2.5. VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE CADA COTA E CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO.....	13
2.6. VALOR TOTAL DA OFERTA E VALOR MÍNIMO DA OFERTA.....	14
2.7. QUANTIDADE DE COTAS A SEREM OFERTADAS.....	15
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	18
3.1. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO.....	19
3.2. POSSIBILIDADE DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS A QUAISQUER ATIVOS EM RELAÇÃO ÀS QUAIS POSSA HAVER CONFLITO DE INTERESSE.....	20
3.3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS NA OFERTA EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.....	21
4. FATORES DE RISCO.....	22
4.1. EM ORDEM DECRESCENTE DE RELEVÂNCIA, OS PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS À OFERTA E AO EMISSOR.....	23
4.1.1. RISCOS ASSOCIADOS AO BRASIL E A FATORES MACROECONÔMICOS.....	24
4.1.2. RISCOS RELACIONADOS AO INVESTIMENTO EM COTAS.....	27
4.1.3. RISCOS DA OFERTA.....	37
4.1.4. RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO.....	40
5. CRONOGRAMA.....	50
5.1. CRONOGRAMA DAS ETAPAS DA OFERTA.....	51
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....	58
6.1. COTAÇÃO EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS.....	59
6.2. DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS.....	59
6.3. DILUIÇÃO ECONÔMICA IMEDIATA DOS COTISTAS QUE NÃO SUBSCREVEREM AS CORTAS OFERTADAS.....	62
6.4. JUSTIFICATIVA DO PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS.....	65
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	66
7.1. DESCRIÇÃO DE EVENTUAIS RESTRIÇÕES À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS	67

7.2.	INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO A CERTOS INVESTIDORES.....	67
7.3.	PROCEDIMENTO EM CASO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA	69
8.	OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	74
9.	RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	81
10.	CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	86
11.	INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS DESTINATÁRIOS DOS RECURSOS	94
12.	DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....	96
13.	IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	99
14.	OUTRAS INFORMAÇÕES	104
	ANEXO I. ATO ADO ADMINISTRADOR APROVANDO A OFERTA.....	113
	ANEXO II. REGULAMENTO ATUALIZADO DO FUNDO	115
	ANEXO III. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR.....	162
	ANEXO IV. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO GESTOR	166
	ANEXO V. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER	170
	ANEXO VI. DECLARAÇÃO DE REGISTRO DO EMISSOR	173

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA

A OFERTA

A Oferta consistirá na distribuição de novas Cotas do Fundo Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos de seu Regulamento, do volume de até 5.000.000 (cinco milhões) de novas Cotas, podendo o volume de distribuição ser (i) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, ou (ii) aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional, conforme será detalhado mais abaixo ao longo deste Prospecto. A Oferta será realizada no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, tendo como público-alvo apenas Investidores Qualificados, conforme definidos na forma do Artigo 12 da Resolução CVM n.º 30, sendo assegurado o Direito de Preferência aos atuais Cotistas, na forma do Regulamento, conduzida pela GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 65.913.436/0001-17 (“Coordenador Líder”), de acordo com a Resolução CVM 160, a Instrução CVM 472, a Lei n.º 8.668/93, e os termos e condições do Regulamento do Fundo e do “Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Cotas do Urca Prime Fundo de Investimento Imobiliário – FII” (“Contrato de Distribuição”), celebrado em 20 de junho de 2023, entre o Fundo, o Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor.

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a respectiva data de liquidação (conforme indicada no Cronograma Indicativo da Oferta e neste Prospecto) (“Data de Emissão”).

DELIBERAÇÃO SOBRE A OFERTA E A EMISSÃO

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do “*Ato do Administrador do Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII*”, datado

de 20 de junho de 2023, que aprovou os termos e condições da Emissão e da Oferta das Cotas, dentre outros aspectos, o Preço de Emissão, o Preço de Subscrição, observado o Direito de Preferência (conforme abaixo definido) dos atuais Cotistas do Fundo (“Ato de Aprovação da Oferta” ou “Ato do Administrador”), conforme divulgado em 20 de junho de 2023 por meio de fato relevante.

2.2. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS DO FUNDO IMOBILIÁRIO A SEREM DISTRIBUÍDAS

As Cotas do Fundo (i) são 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, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de cotistas do Fundo; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) serão emitidas livres de quaisquer restrições ou ônus, conferindo aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens; (viii) no caso de emissão de novas cotas pelo Fundo, estas conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Administradora, agindo na qualidade de escriturador do Fundo (“Escriturador”), em nome dos respectivos titulares a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Sem prejuízo ao disposto no subitem “(a)” acima, não podem votar nas assembleias gerais de cotistas do Fundo, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia geral de cotistas, ou em instrumento de procuração que se referia especificamente à assembleia geral de cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o Administrador, e o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

(iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei n.º 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

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

2.3. PÚBLICO-ALVO E PROCEDIMENTO DE SUBSCRIÇÃO

A Oferta é destinada ao público-alvo composto exclusivamente por Investidores Qualificados, conforme definidos na forma do Artigo 12 da Resolução CVM n.º 30, sendo assegurado o Direito de Preferência aos atuais Cotistas, na forma do Regulamento, ainda que tais Cotistas não se enquadrem na definição de Investidores Qualificados (“Investidores”), sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no Brasil por meio da Resolução n.º 4.373 do Conselho Monetário Nacional, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada, conforme previsto no Regulamento (“Público-Alvo da Oferta”).

Direito de Preferência: Os Cotistas terão direito de preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da Oferta (“Direito de Preferência”), observada a Data de Corte definida no Cronograma da Oferta, devendo manifestar seu exercício dentro do prazo estipulado no Cronograma da Oferta, mediante o envio de ordem à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, entre o dia 26/06/2023 e o dia 05/07/2023 (inclusive), ou diretamente ao Escriturador, entre o dia 26/06/2023 e o dia 06/07/2023 (inclusive) (“Período do Exercício do Direito de Preferência”). Exceto na hipótese de o agente de custódia de um Cotista ser o Coordenador Líder da Oferta, o exercício do Direito de Preferência não será exercido diretamente perante o Coordenador Líder. Não será admitida a cessão, total ou parcial do Direito de Preferência.

Fator de Proporção: O fator de proporção para subscrição de Cotas durante o Período do Exercício do Direito de Preferência será equivalente a 0,428256427, e será aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na Data de Corte, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Período de Subscrição da Oferta: Após encerrado o Período do Exercício do Direito de Preferência, será aberto o Período de Subscrição da Oferta, direcionada aos Investidores Qualificados, que terá 8 (oito) períodos de subscrição e de liquidação (“Período de Subscrição da Oferta”). As ordens de subscrição serão atendidas na ordem em que forem recebidas pelo Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta e pela B3, no âmbito da plataforma DDA, sendo admitido também o recebimento de ordens diretamente junto ao Coordenador Líder, conforme o Cronograma da Oferta, até o atingimento do Montante Inicial da Oferta ou Lote Adicional (se exercido) conforme o Cronograma da Oferta, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3, observada a possibilidade de recebimento de ordens também junto ao Coordenador Líder, além da possibilidade de rateio exclusivamente na colocação para as Pessoas Vinculadas, conforme abaixo explicado.

Excesso de Demanda da Oferta: Caso haja excesso de demanda por Cotas no âmbito da Oferta que implique na subscrição da integralidade do Lote Adicional, as ordens que excederem o volume máximo do Montante Inicial da Oferta ou o volume máximo do Lote Adicional (se exercido) serão automaticamente desconsideradas pelo Coordenador Líder, em razão da aplicação do critério de colocação por ordem de chegada das ordens de subscrição. A ordem de subscrição que fizer atingir o volume máximo do Montante Inicial da Oferta ou o volume máximo do Lote Adicional (se exercido) será executada parcialmente para tal Investidor, até o limite do Montante Inicial da Oferta ou o volume máximo do Lote Adicional (se exercido).

Procedimento de Alocação das Cotas: A alocação das Cotas por ordem cronológica deverá observar o seguinte procedimento (“Alocação de Cotas”):

- (i) a Alocação de Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada das ordens representativas do Termo de Aceitação para subscrição das Cotas objeto da Oferta, enviados pelas Instituições Participantes da Oferta à B3;
- (ii) a ordem cronológica de chegada das ordens representativas do Termo de Aceitação será verificada no momento em que a reserva for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3, seja por tela ou por arquivo eletrônico;
- (iii) em caso de ordens representativas do Termo de Aceitação enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA por meio de arquivo eletrônico, todas as subscrições contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as reservas encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;
- (iv) no caso de um Investidor firmar mais de um Termo de Aceitação, os Termos de Aceitação serão consideradas subscrições independentes, sendo considerada a primeira subscrição efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3. Os Termos de Aceitação cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica;
e
- (v) o processo de Alocação de Cotas poderá acarretar uma alocação parcial no último Termo de Aceitação alocado, conforme o caso.

Limite de Aplicação em Cotas de Emissão do Fundo: Não haverá limite para a aplicação individual por qualquer dos Investidores em Cotas de emissão do Fundo, observados apenas o limite do Montante Inicial da Oferta e o limite do Lote Adicional (se exercido). O limite mínimo para a aplicação individual por qualquer dos Investidores em Cotas de emissão do Fundo é de 100 (cem) cotas.

No âmbito da Oferta não é admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“Resolução CVM 11”).

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder e às demais Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil do Público-Alvo da Oferta.

Nos termos da regulamentação em vigor, os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido) poderão participar do Período de Subscrição da Oferta, desde que no último período de subscrição e liquidação da Oferta, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, os pedidos de subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência

Na forma do artigo 56, §1º, inciso III, e §3º da Resolução CVM 160, não será observada a regra do excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) acima caso, na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente de Cotas seja inferior à quantidade do Montante Inicial da Oferta.

Nesta hipótese, a colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas ficará limitada ao necessário para perfazer a quantidade de Cotas do Montante Inicial da Oferta, acrescido do Lote Adicional, desde que preservada a colocação integral junto a Investidores, que não sejam Pessoas Vinculadas, das Cotas por eles demandadas.

Em tal hipótese, a parcela da Montante Inicial da Oferta ou do Lote Adicional (caso exercido) que não tenham sido colocadas integralmente para pessoas não vinculadas serão destinadas às Pessoas Vinculadas até que os respectivos limites sejam atingidos. Em caso de excesso de demanda pelas Pessoas Vinculadas em relação a essas cotas que faltem para o atingimento do Montante Inicial da Oferta ou do Lote Adicional (caso exercido), as ordens das Pessoas Vinculadas serão objeto de rateio proporcional.

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”).

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar, na ordem de investimento ou no pedido de subscrição, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada.

2.4. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADOS ORGANIZADOS

Não obstante esta Oferta ser destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, as Cotas do Fundo são admitidas ao ambiente de negociação da B3 pelo público em geral,

no mercado secundário, desde setembro de 2020, em virtude da apresentação pelo Fundo de Prospecto de Registro de Negociação da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, na forma permitida pelo Artigo 15, §2º da Instrução CVM 476.

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizada pela B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder e a Administradora. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3. A negociação das Cotas no ambiente de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 se dará mediante a utilização do código de negociação “URPR11” (“Código de Negociação”).

Durante a distribuição das Cotas, os Investidores que subscreverem Cotas receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a data do Anúncio de Encerramento da Oferta e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não fará jus ao recebimento de rendimentos provenientes do Fundo, exceto os rendimentos *pro rata* decorrentes dos valores subscritos na Oferta, os quais derivam de aplicações temporárias em ativos de renda fixa, na forma do Regulamento, do Contrato de Distribuição da Oferta e do artigo 11, §3º da Instrução CVM 472, calculados desde a data da respectiva integralização das Cotas até a conversão do recibo em Cota. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas adquiridas, e se converterá em Cota em até 90 (noventa) dias corridos depois de divulgado o Anúncio de Encerramento da Oferta, de preenchido o Formulário de Liberação para Negociação de Cotas, no âmbito da B3, e de obtida a autorização da B3, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, a contar do Anúncio de Encerramento da Oferta, quando as Cotas poderão ser negociadas pelos Cotistas do Fundo.

2.5. VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE CADA COTA E CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO

Cada Cota do Fundo objeto da Emissão possui Preço de Emissão equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Emissão”).

Observados os termos e condições estabelecidos no Regulamento, será devida pelos Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, quando da subscrição e integralização das Cotas objeto da Emissão, adicionalmente ao Preço de Emissão, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão, correspondente ao valor de R\$ 5,50 (cinco reais e cinquenta centavos) por Cota efetivamente distribuída (“Taxa de Distribuição Primária”), totalizando o valor de R\$ 105,50 (cento e cinco reais e cinquenta centavos) (“Preço de Subscrição”). Não haverá a cobrança de outras taxas.

O Valor da Taxa de Distribuição Primária será utilizado exclusivamente para pagamento dos custos da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a comissão de coordenação e estruturação, honorários de advogados, taxa de fiscalização da CVM, taxa de registro e distribuição das Cotas emitidas no âmbito da Oferta, custos com registros no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso, e custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*). O eventual saldo (positivo), após o pagamento de todos os gastos de distribuição primária das Cotas emitidas no âmbito da Oferta, será incorporado ao patrimônio do Fundo.

2.6. VALOR TOTAL DA OFERTA E VALOR MÍNIMO DA OFERTA

MONTANTE INICIAL DA OFERTA

O volume total da Oferta será de, inicialmente, até R\$ 527.500.000,00 (quinhentos e vinte e sete milhões e quinhentos mil reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas, bem como considerando a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Inicial da Oferta”), representado por 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) diminuído em virtude da Distribuição

Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, ou (ii) aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional.

MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 5.275.000,00 (cinco milhões duzentos e setenta e cinco mil reais), correspondente ao mínimo de 50.000 (cinquenta mil) Cotas, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160 (“Distribuição Parcial” e “Montante Mínimo da Oferta”, respectivamente).

Os Cotistas que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o Período de Colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de montante maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor do que o Montante Inicial da Oferta, nos termos do Artigo 74 da Resolução CVM 160. No caso do item (ii) acima, o Investidor, ou o Cotista que venha a exercer o Direito de Preferência, deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas objeto do pedido de subscrição ou da ordem de investimento ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Cotas objeto do pedido de subscrição ou da ordem de investimento ou do exercício do Direito de Preferência. Caso o Investidor ou Cotista, conforme o caso, indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

2.7. QUANTIDADE DE COTAS A SEREM OFERTADAS

A presente Emissão de Cotas em classe e série únicas compreende o montante de, inicialmente, 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, sem prejuízos das eventuais Cotas do Lote Adicional e observada a possibilidade de Distribuição Parcial.

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco

por cento) do Montante Inicial da Oferta, correspondente à emissão de até 1.250.000 (um milhão duzentas e cinquenta mil) Cotas (“Lote Adicional”).

As Cotas do Lote Adicional poderão ser emitidas até a data do Anúncio de Encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação nos termos da Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160. As Cotas do Lote Adicional serão, caso emitidas, 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 a oferta das Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder.

Forma de Subscrição, Integralização e Liquidação das Cotas: As Cotas serão subscritas dentro do prazo estipulado no Cronograma da Oferta, que não poderá exceder ao prazo limite de 180 (cento e oitenta dias) a contar da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, conforme estipulada no Cronograma da Oferta (“Período de Colocação”), e deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, nas respectivas datas de liquidação, conforme definido no Plano de Distribuição, junto à B3, no âmbito do DDA, e também junto ao Coordenador Líder. A Oferta poderá ser liquidada em vários momentos distintos, sendo certo que a primeira data de liquidação será relativamente ao exercício do Direito de Preferência, e as demais datas de liquidação serão relativas ao Período de Subscrição da Oferta e relativas às Cotas do Lote Adicional, observado do Cronograma da Oferta e observados os limites do Montante Inicial da Oferta e do Lote Adicional. As datas de liquidação observarão o Cronograma da Oferta.

Recibo e Conversão do Recibo em Cota: Durante a distribuição das Cotas, os Investidores que subscreverem a Cota receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a data de conversão dos recibos em Cotas e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não fará jus ao recebimento de rendimentos provenientes do Fundo, exceto os rendimentos pro rata decorrentes dos valores subscritos na Oferta, os

quais derivam de aplicações em ativos específicos do Fundo ou em ativos de renda fixa, na forma do Regulamento, do contrato de distribuição da Oferta e do artigo 11, §3º da Instrução CVM 472, calculados desde a data da respectiva integralização das Cotas até a conversão do recibo em Cota. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas adquiridas, e se converterá em Cota em até 90 (noventa) dias corridos depois de divulgado o Anúncio de Encerramento da Oferta, de preenchido o Formulário de Liberação para Negociação de Cotas, no âmbito da B3, e de obtida a autorização da B3, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, a contar do Anúncio de Encerramento da Oferta.

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. Não será contratado serviço de estabilização no âmbito desta Oferta.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

Os recursos líquidos decorrentes da Emissão e da Oferta serão destinados à aquisição, prioritariamente, de Ativos Imobiliários (conforme definido abaixo) e Outros Ativos (conforme definido abaixo), de acordo com a Política de Investimento estabelecido no Capítulo VII do Regulamento. Ainda, deverão ser observados os limites de concentração e os critérios de elegibilidade previstos na Política de Investimento, constantes no Regulamento.

O Fundo possivelmente destinará parte dos recursos captados no âmbito da Oferta no aumento da subscrição de Ativos Imobiliários já atualmente detidos pelo Fundo, tais como CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários e outros Ativos Imobiliários já existentes. A composição dos Ativos Imobiliários atualmente detidos pelo Fundo pode ser consultada nos Relatórios do Gestor emitidos mensalmente, que podem ser acessados no website: www.urcacp.com.br.

O disposto acima aplica-se tanto no caso de distribuição do Montante Inicial da Oferta, quanto na hipótese de exercício do Lote Adicional ou em caso de Distribuição Parcial, tendo em vista não haver Ativos Imobiliários específicos pré-determinados a serem adquiridos com os recursos decorrentes da Oferta.

Para fins deste Prospecto: (1) “Ativos Imobiliários”: significa a aplicação em empreendimentos imobiliários, considerando seleção de investimento feito pelo Gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral de cotistas, mediante aquisição (i) diretamente, por meio da aquisição de (a) imóveis localizados em territórios nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação; e (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis; (b) aquisição de cotas de Fundos de Investimento em Participações, ou cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre

bens imóveis; (c) aquisição e negociação de Certificados de Recebíveis Imobiliários devidamente registrados perante a B3 para negociação; (d) aquisição e negociação de Cédulas de Crédito Imobiliárias físicas ou eletrônicas; (e) aquisição e negociação de Letras de Créditos Imobiliários; e (f) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ou créditos lastreados em imóveis, e desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário; (2) “Outros Ativos”: significa (a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; (b) cotas de fundos de investimento, integralmente referenciados em DI ou em renda fixa, regulados pela Instrução CVM 555 e com liquidez diária; e/ou (c) operações compromissadas integralmente com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária, nos termos dos limites permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliário, de acordo com a Instrução CVM 472 e demais normativos e legislação aplicáveis.

3.2. POSSIBILIDADE DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS A QUAISQUER ATIVOS EM RELAÇÃO ÀS QUAIS POSSA HAVER CONFLITO DE INTERESSE

Atualmente não há previsão de que os recursos captados na Oferta possam ser investidos em Ativos Imobiliários ou Outros Ativos que possa haver conflito de interesses.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, o Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário, dependem de aprovação prévia em assembleia geral de cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Nesse sentido, caso o Fundo venha no futuro a adquirir Ativos Imobiliários ou Outros Ativos em situações que caracterizem conflito de interesses, será realizada assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES” NA SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 23 DESTE PROSPECTO.

3.3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS NA OFERTA EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Em caso de Distribuição Parcial, os recursos líquidos da Oferta serão aplicados de forma ativa e discricionária pelo Gestor em Ativos Imobiliários e Outros Ativos a serem selecionados de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VII do Regulamento, sem qualquer ativo específico prioritário, ressalvada a possibilidade de que o Fundo possivelmente destinará parte dos recursos captados no âmbito da Oferta no aumento da subscrição de Ativos Imobiliários já atualmente detidos pelo Fundo, tais como CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários e outros Ativos Imobiliários já existentes. A composição dos Ativos Imobiliários atualmente detidos pelo Fundo pode ser consultada nos Relatórios do Gestor emitidos mensalmente, que podem ser acessados no website: www.urcacp.com.br.esses recursos sejam utilizados, total ou parcialmente, no aumento de subscrição de Ativos Imobiliários já detidos pelo Fundo.

4. FATORES DE RISCO

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, 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 o Administrador e o Gestor 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, 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 do Administrador ou do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

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

4.1.1. RISCOS ASSOCIADOS AO BRASIL E A FATORES MACROECONÔMICOS

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

a. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização

Dentro de sua política de investimentos e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas atividades exclusivamente no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos das políticas governamentais praticadas pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais. 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, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar 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. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros, que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadores, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação, que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o

financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador e o Gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global,

flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

b. Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa menor

a. Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

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

Outros Ativos que vierem a compor seu portfólio, bem como a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos.

4.1.2. RISCOS RELACIONADOS AO INVESTIMENTO EM COTAS

(i) *Fatores de risco com escala qualitativa maior*

a. Riscos de Liquidez, Descontinuidade do Investimento e Descasamento de Prazos

Os Fundos de Investimento Imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos Imobiliários do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos Imobiliários pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber Ativos Imobiliários integrantes da carteira, há o risco de receberem Certificados de Recebíveis Imobiliários, Debêntures, CCI e outros Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, que serão entregues após a constituição de condomínio sobre tais Ativos Imobiliários. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos Imobiliários recebidos quando da liquidação do Fundo.

b. Risco de diluição imediata no valor dos investimentos dos Cotistas em emissões subsequentes do Fundo

Após a presente Emissão, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos a sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o preço de emissão da oferta em questão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. Neste sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas. Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos Ativos Imobiliários do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

c. Risco relacionado aos Ativos Imobiliários

Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor.

Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

d. Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas

O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

e. Risco tributário

A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei n.º 9.779”) estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Ainda de acordo com a Lei nº 9.779, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual

das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de fundos de investimento imobiliário na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário deveriam ser tributados pelo imposto de renda sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento). Este fato pode vir a impactar adversamente a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de

quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

f. Riscos jurídicos e regulatórios

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 esse 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.

O Fundo também poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Adicionalmente, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos referidos Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média

a. Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída predominantemente por Ativos Imobiliários, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus titulares qualquer direito real sobre os bens e direitos que integram o patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos,

b. Risco relativo à propriedade das Cotas e dos Ativos Imobiliários

Apesar de a carteira do Fundo poder ser composta também por participações em ações ou Cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a eventual propriedade de referidas Cotas e/ou ações não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

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

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

d. Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) a Administradora, e o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administradora ou do Gestor; (iii) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “v”, caso estas decidam adquirir Cotas.

e. Risco sobre a Ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

f. Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pela Administradora

A aquisição de Ativos Imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de uma escolha inadequada no momento da identificação, manutenção e/ou da alienação dos Ativos Imobiliários, ou ainda de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fatos que poderão gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais Ativos Imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos Imobiliários poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo poderá ser prejudicada.

Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administradora e geridos pelo Gestor, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos Imobiliários, na manutenção dos Ativos Imobiliário sem carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos

Imobiliários, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

g. Risco em função de ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, em virtude de ser uma Oferta destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, na forma do Artigo 12 da Resolução CVM n.º 30, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Cotas objeto da Emissão devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

h. Diligência jurídica

Em razão desta Oferta ser um *follow-on* de diversas outras Ofertas realizadas, o Coordenador Líder não realizou uma auditoria jurídica prévia sobre o Fundo e seus Ativos Imobiliários.

i. Risco de descontinuidade

A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. Ainda, no caso de liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos Imobiliários em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

j. Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

k. Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

(iii) Fatores de risco com escala qualitativa menor

a. Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor

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

b. Risco de desenquadramento passivo involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo de investimento, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

c. Risco decorrente da prestação de serviços de gestão para outros fundos de investimento

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

d. A importância do Gestor

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para

originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos Imobiliários. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

4.1.3. RISCOS DA OFERTA

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

a. Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

b. Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes.

As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

c. Risco de não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo realize uma captação inferior ao Montante Inicial da Oferta. Em caso de Distribuição Parcial, não há garantia de que haverá recursos suficientes para que o Fundo realize o investimento em Ativos Imobiliários no patamar originalmente estimado, reduzindo assim a diversificação dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, implicando no aumento do risco de concentração de Ativos Imobiliários. Em tal hipótese o Gestor procurará selecionar os Ativos Imobiliários mais seguros disponíveis como forma de mitigar os maiores riscos decorrentes da concentração de Ativos Imobiliários na carteira do Fundo, observada a política de investimento do Fundo. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas.

d. Riscos de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta e não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os Boletins de Subscrição automaticamente cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os critérios de restituição de valores estipulado no Contrato de Distribuição.

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média

a. Riscos decorrente da subscrição e integralização das Cotas da Emissão por Pessoas Vinculadas

A participação de Investidores na Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas emitidas no âmbito da Oferta no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter tais Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez.

Caso 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 Montante Adicional), não será permitida a colocação, no âmbito da Emissão, de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160/22, e as ordens de investimento e pedidos de subscrição realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. A Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas da Oferta por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter tais Cotas fora de circulação.

b. Indisponibilidade de negociação das Cotas no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta

As Cotas subscritas serão convertidas em recibos, os quais ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário em até 90 (noventa) dias após o Anúncio de Encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

c. Riscos de pagamento de indenização relacionada ao Contrato de Distribuição

O Fundo, representado pela Administradora, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Cotas emitidas no âmbito da Oferta. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização que pode ensejar a responsabilidade de que o Fundo tenha que indenizar determinadas Partes Indenizáveis (conforme definido

no Contrato de Distribuição), caso estas venham a sofrer perdas, danos, prejuízos, responsabilidades, contingências presentes e futuras, danos, multas, penalidades, custos, obrigações ou despesas (incluindo taxas e honorários advocatícios de acordo com a tabela vigente da Ordem dos Advogados do Brasil – Seccional de São Paulo), resultantes de qualquer violação às obrigações previstas no Contrato de Distribuição, na regulamentação ou na legislação aplicável. Nesse contexto, uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

d. Riscos relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista, ou um grupo restrito de Cotistas, venha(m) a subscrever parcela substancial da Oferta, passando a possuir(em) uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

4.1.4. RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO

(i) *Fatores de risco com escala qualitativa maior*

a. Riscos relativo à rentabilidade do investimento

O investimento nas Cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a alienação dos Ativos Imobiliários beneficiados.

b. Riscos de não realização do investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a remuneração do Administrador e da Gestora, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da cota.

c. Risco de crédito

Os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores destes ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

d. Riscos de potencial conflito de interesse

O Regulamento e a Instrução CVM 472 preveem que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os demais prestadores de serviço que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora e/ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472; e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas. 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.

e. Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada (“Lei n.º 12.024/09”), os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

f. Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos ativos relacionados ao setor imobiliário é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo.

A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e do volume de vendas de imóveis, afetando os Ativos Imobiliários do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pela Administradora ou pelo Gestor qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas

disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários a fim de propiciar rentabilidade das Cotas.

g. Risco de execuções atreladas a CRI, Debêntures e outros Ativos Imobiliários

O investimento em CRI, Debêntures e determinados Ativos Imobiliários inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada de forma negativa.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, Debêntures e determinados Ativos Imobiliários poderá haver a necessidade de contratação de consultores e advogados, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI, Debêntures e determinados Ativos Imobiliários.

Adicionalmente, a execução forçada das diversas garantias outorgada pelos cedentes, devedores ou coobrigados em favor do Fundo no âmbito dos CRI, Debêntures e outros Ativos Imobiliários pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais Ativos Imobiliários. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI, Debêntures e outros Ativos Imobiliários poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

h. Risco de não atendimento da meta de rentabilidade (*benchmark*)

O patrimônio do Fundo poderá não ser suficiente para o pagamento integral da meta de rentabilidade das Cotas, ou mesmo para o pagamento do valor de principal dessa classe de Cotas. Nesse caso, o Fundo pagará aos titulares das Cotas apenas e tão somente o que o patrimônio do Fundo permitir, de acordo com o previsto em seu Regulamento.

i. Risco de liquidez da carteira do Fundo

O mercado imobiliário é um mercado de pouca liquidez. Além disso, bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de imóveis nas regiões onde se encontram os Ativos Imobiliários, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros, períodos de recessão, aumento da taxa de juros, baixa oferta de crédito imobiliário e eventual decadência econômica das regiões onde se encontrem localizados os Ativos Imobiliários.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

j. Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral de cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias.

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média

a. Risco quanto à política de investimento do Fundo

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em Ativos Imobiliários, observado o disposto na política de investimentos estabelecida pelo Regulamento. Portanto, trata-se de um fundo que pode investir em uma ampla gama de Ativos Imobiliários, mas que nem sempre terá, no momento em que realizar uma nova emissão, uma definição exata e prévia de todos os Ativos Imobiliários que serão adquiridos para investimento.

Pode ocorrer que as Cotas de uma determinada emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, fato que obrigaria a Administradora a rever a sua estratégia de investimento. Por outro lado, o sucesso na colocação das Cotas de uma determinada emissão não garante que o Fundo encontrará Ativos Imobiliários com as características que pretende adquirir ou em condições que sejam economicamente interessantes para o Fundo e, consequentemente, os Cotistas. Em último caso, a Administradora poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto no Regulamento, a amortização parcial das Cotas do Fundo ou sua liquidação, sujeitas a aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

b. Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos Imobiliários que integram 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, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

c. Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos

imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

d. Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação

Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

e. Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo

A qualidade de recebimento dos recebíveis referentes a aluguéis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

f. Risco de reclamações de terceiros

Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

g. Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

h. Riscos ambientais

Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

i. 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 utilidade e interesse público.

j. 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.

(iii) Fatores de risco com escala qualitativa menor

a. Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os

Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

b. Risco relativo aos Ativos investidos no Fundo

O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

c. Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, quando na qualidade de proprietário de imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como 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.

d. Risco de Derivativos

Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais.

Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

e. Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários

Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

f. Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

5. CRONOGRAMA

5.1. CRONOGRAMA DAS ETAPAS DA OFERTA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo (“Cronograma Estimativo da Oferta”):

ORDEM DOS EVENTOS	Eventos	Datas previstas
1.	Divulgação do Ato do Administrador e Fato Relevante	20/06/2023
2.	Registro Automático da Oferta	22/06/2023
3.	Data-base do Direito de Preferência (Data de Corte) e Divulgação do Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto	23/06/2023
4.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador (inclusive)	26/06/2023
5.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	05/07/2023
6.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Data de Liquidação do Direito de Preferência	06/07/2023
7.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Direito de Preferência	07/07/2023
8.	Início do Período de Subscrição para Investidores Qualificados e Recebimento das Ordens de Investimento	10/07/2023

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA OITAVA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

9.	Início do 1º Período de Subscrição	10/07/2023
10.	Data de Encerramento do 1º Período de Subscrição	12/07/2023
11.	Data da Alocação do 1º Período de Subscrição	13/07/2023
12.	Data de Liquidação na B3 e no Escriturador do 1º Período de Subscrição	17/07/2023
13.	Início do 2º Período de Subscrição	17/07/2023
14.	Data de Encerramento do 2º Período de Subscrição	19/07/2023
15.	Data da Alocação do 2º Período de Subscrição	20/07/2023
16.	Data de Liquidação na B3 e no Escriturador do 2º Período de Subscrição	24/07/2023
17.	Início do 3º Período de Subscrição	24/07/2023
18.	Data de Encerramento do 3º Período de Subscrição	26/07/2023
19.	Data da Alocação do 3º Período de Subscrição	27/07/2023
20.	Data de Liquidação na B3 e no Escriturador do 3º Período de Subscrição	31/07/2023
21.	Início do 4º Período de Subscrição	31/07/2023
22.	Data de Encerramento do 4º Período de Subscrição	02/08/2023
23.	Data da Alocação do 4º Período de Subscrição	03/08/2023

24.	Data de Liquidação na B3 e no Escriturador do 4º Período de Subscrição	07/08/2023
25.	Início do 5º Período de Subscrição	07/08/2023
26.	Data de Encerramento do 5º Período de Subscrição	09/08/2023
27.	Data da Alocação do 5º Período de Subscrição	10/08/2023
28.	Data de Liquidação na B3 e no Escriturador do 5º Período de Subscrição	21/08/2023
29.	Início do 6º Período de Subscrição	21/08/2023
30.	Data de Encerramento do 6º Período de Subscrição	23/08/2023
31.	Data da Alocação do 6º Período de Subscrição	24/08/2023
32.	Data de Liquidação na B3 e no Escriturador do 6º Período de Subscrição	28/08/2023
33.	Início do 7º Período de Subscrição	28/08/2023
34.	Data de Encerramento do 7º Período de Subscrição	30/08/2023
35.	Data da Alocação do 7º Período de Subscrição	31/08/2023
36.	Data de Liquidação na B3 e no Escriturador do 7º Período de Subscrição	04/09/2023
37.	Início do 8º Período de Subscrição e Período de Subscrição de Pessoas Vinculadas	04/09/2023

38.	Data de Encerramento do 8º Período de Subscrição e Período de Subscrição de Pessoas Vinculadas	06/09/2023
39.	Data da Alocação do 8º Período de Subscrição e Período de Subscrição de Pessoas Vinculadas	08/09/2023
40.	Data de Liquidação na B3 e no Escriturador do 8º Período de Subscrição e Período de Subscrição de Pessoas Vinculadas	12/09/2023
41.	Prazo Máximo para Divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta	18/09/2023

As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, inclusive, sem limitação, a possibilidade do Coordenador Líder encerrar a Oferta antes da data máxima prevista para a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, ainda que a Oferta não tenha atingido a totalidade do Montante Inicial da Oferta e Lote Adicional, se este tiver sido exercido, observado apenas o atingimento do Montante Mínimo da Oferta.

Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X do Capítulo V Resolução CVM 160.

Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

Em caso de modificação da Oferta, 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 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. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administradora, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto, da lâmina da Oferta (“Lâmina da Oferta”) e do Anúncio de Início.

Nos casos de oferta registrada pelo Rito Automático, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, pode ocorrer durante o Prazo de Distribuição ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer maiores esclarecimentos sobre a Oferta durante o Prazo de Distribuição, optando por suspender o prazo da Oferta.

No ato de subscrição de Cotas no âmbito da Oferta, cada subscritor (i) assinará o Documento de Aceitação da Oferta, que conterá, dentre outras disposições, declaração de sua adesão incondicionada ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas no âmbito da Oferta, nos termos do Regulamento e deste Prospecto. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do pedido de subscrição ou ordem de investimento.

FORMA DE SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DAS COTAS

As Cotas serão subscritas dentro do prazo estipulado no Cronograma da Oferta, que não poderá exceder ao prazo limite de 180 (cento e oitenta dias) a contar da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, conforme estipulada no Cronograma

da Oferta (“Período de Colocação”), e deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, nas respectivas datas de liquidação, conforme definido no Plano de Distribuição, junto ao Coordenador Líder. A Oferta poderá ser liquidada em vários momentos distintos, sendo certo que a primeira data de liquidação será relativamente ao exercício do Direito de Preferência, e as demais datas de liquidação serão relativas ao Período de Subscrição da Oferta e relativas às Cotas do Lote Adicional, observado o Cronograma da Oferta e observados os limites do Montante Inicial da Oferta e do Lote Adicional.

REEMBOLSO DOS INVESTIDORES EM CASO DE CANCELAMENTO DA OFERTA OU DESISTÊNCIA

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 o cancelamento da Oferta.

Se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do Preço de Subscrição, referido Preço de Subscrição será devolvido sem juros ou correção monetária, mas acrescido dos eventuais rendimentos pro rata decorrentes dos valores subscritos na Oferta, os quais derivam de aplicações em ativos específicos do Fundo ou em ativos de renda fixa, na forma do Regulamento, do contrato de distribuição da Oferta e do artigo 11, §3º da Instrução CVM 472, mas sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes sobre tais possíveis rendimentos, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da rescisão do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta, conforme o caso. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos referentes às Cotas da Oferta.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Quaisquer comunicados aos Investidores e demais documentos relacionados à Oferta, serão divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante nas seguintes páginas eletrônicas:

CVM

<https://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” na coluna à esquerda, clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário” e selecionar o Prospecto em “Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário”)

B3

https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/ (neste site em “Ofertas em Andamento”, clicar em “Fundos”, localizar “Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário”, e em seguida selecionar o Prospecto).

Administradora

<https://www.vortex.com.br/investidor/fundos-investimento> (neste site buscar por “FII URCA PRIME RENDA”, acessar “FII URCA PRIME RENDA”, clicar em “Documentos”, e então, localizar o Prospecto).

Gestor

<https://www.urcacp.com.br/fundos-de-investimentos> (neste site buscar por “URCA PRIME RENDA FII”, clicar em “Saiba mais”, e então, localizar o Prospecto).

Coordenador Líder

<https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste site localizar “Fundos Imobiliários”, clicar em “URPR11 – URCA PRIME RENDA FII – 8ª Emissão”, e, então, localizar o Prospecto).

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6.1. COTAÇÃO EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS

Índice	Período		Cotação		
			Mínima	Média	Máxima
(I)	2020		R\$ 104,76	R\$ 119,67	R\$ 136,30
	2021		R\$ 100,33	R\$ 119,17	R\$ 140,01
	2022		R\$ 95,50	R\$ 106,85	R\$ 118,77
	2023		R\$ 87,50	R\$ 95,78	R\$ 101,85
(II)	2021	3º Trimestre	R\$ 109,04	R\$ 118,42	R\$ 133,88
		4º Trimestre	R\$ 100,33	R\$ 109,06	R\$ 117,37
	2022	1º Trimestre	R\$ 107,58	R\$ 113,31	R\$ 118,77
		2º Trimestre	R\$ 104,31	R\$ 109,24	R\$ 114,81
		3º Trimestre	R\$ 100,85	R\$ 104,66	R\$ 108,78
		4º Trimestre	R\$ 95,50	R\$ 100,18	R\$ 102,69
	2023	1º Trimestre	R\$ 91,95	R\$ 98,28	R\$ 101,85
		2º Trimestre	R\$ 87,50	R\$ 92,56	R\$ 97,39
(III)	2022	dezembro	R\$ 95,50	R\$ 98,56	R\$ 101,24
	2023	janeiro	R\$ 98,46	R\$ 100,08	R\$ 101,85
		fevereiro	R\$ 98,82	R\$ 99,20	R\$ 99,51
		março	R\$ 91,95	R\$ 95,85	R\$ 97,98
		abril	R\$ 87,50	R\$ 90,61	R\$ 93,00
		maio	R\$ 89,39	R\$ 93,16	R\$ 97,39

Nota: O início das negociações das Cotas na B3 para o público em geral no mercado secundário ocorreu em 27/08/2020. Os cálculos acima foram realizados até a data de 14/06/2023.

6.2. DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS

Observado o disposto no Ato do Administrador, os Cotistas terão direito de preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da Oferta (“Direito de Preferência”), os Investidores que detenham cotas de emissão do Fundo no encerramento do mercado na data de 23/06/2023 (“Data de Corte”), devendo tais Investidores manifestar seu exercício dentro do prazo estipulado no Cronograma da Oferta, mediante o envio de ordem à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, entre o dia 26/06/2023 e o dia 05/07/2023, ou diretamente ao Escriturador, entre o dia 26/06/2023 e o dia 06/07/2023 (inclusive)

(“Período do Exercício do Direito de Preferência”). Exceto na hipótese de o agente de custódia de um Cotista ser o Coordenador Líder da Oferta, o exercício do Direito de Preferência não será exercido diretamente perante o Coordenador Líder.

As Cotas adquiridas no mercado secundário da B3 a partir do dia 24/06/2023 (inclusive) não conferirão aos seus titulares o Direito de Preferência e serão negociadas ex-direito de subscrição (“Negociação Ex-Direito de Preferência”).

O fator de proporção para subscrição de Cotas durante o Período do Exercício do Direito de Preferência será equivalente a 0,428256427 e será aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data de Corte, observando que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número interno (arredondamento para baixo) (“Fator de Proporção”).

PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO DA OFERTA

Após encerrado o Período do Exercício do Direito de Preferência, será aberto o Período de Subscrição da Oferta, direcionada aos Investidores Qualificados (“Período de Subscrição da Oferta”).

As ordens de subscrição serão atendidas na ordem em que forem enviadas pelo Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta pela B3, conforme o Cronograma da Oferta, até o atingimento do Montante Inicial da Oferta ou Lote Adicional (se exercido) conforme o Cronograma da Oferta, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e a possibilidade de rateio exclusivamente para as Pessoas Vinculadas, conforme acima explicado.

EXCESSO DE DEMANDA DA OFERTA

Caso haja excesso de demanda por Cotas no âmbito da Oferta que implique na subscrição da integralidade do Lote Adicional, as ordens que excederem o volume máximo do Montante Inicial da Oferta ou o volume máximo do Lote Adicional (se exercido) serão automaticamente desconsideradas pelo Coordenador Líder, em razão da aplicação do

critério de colocação por ordem de chegada das ordens de subscrição. A ordem de subscrição que fizer atingir o volume máximo do Montante Inicial da Oferta ou o volume máximo do Lote Adicional (se exercido) será executada parcialmente para tal Investidor, até o limite do Montante Inicial da Oferta ou o volume máximo do Lote Adicional (se exercido).

Procedimento de Alocação das Cotas: A alocação das Cotas por ordem cronológica deverá observar o seguinte procedimento (“Alocação de Cotas”):

- (i) a Alocação de Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada das ordens representativas do Termo de Aceitação para subscrição das Cotas objeto da Oferta, enviados pelas Instituições Participantes da Oferta à B3;
 - (ii) a ordem cronológica de chegada das ordens representativas do Termo de Aceitação será verificada no momento em que a reserva for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3, seja por tela ou por arquivo eletrônico;
 - (iii) em caso de ordens representativas do Termo de Aceitação enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA por meio de arquivo eletrônico, todas as subscrições contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as reservas encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;
 - (iv) no caso de um Investidor firmar mais de um Termo de Aceitação, os Termos de Aceitação serão consideradas subscrições independentes, sendo considerada a primeira subscrição efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3. Os Termos de Aceitação cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica;
- e

- (v) o processo de Alocação de Cotas poderá acarretar uma alocação parcial no último Termo de Aceitação alocado, conforme o caso.

LIMITE DE APLICAÇÃO EM COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO

Não haverá limite para a aplicação individual por qualquer dos Investidores em Cotas de emissão do Fundo, observados apenas o limite do Montante Inicial da Oferta e o limite do Lote Adicional (se exercido).

6.3. DILUIÇÃO ECONÔMICA IMEDIATA DOS COTISTAS QUE NÃO SUBSCREVEREM AS CORTAS OFERTADAS

POSIÇÃO PATRIMONIAL DO FUNDO APÓS A OFERTA

Cenário 1

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Cotas objeto da Oferta (considerando as Cotas do Lote Adicional), é a seguinte:

Quantidade Cotas emitidas no âmbito da Oferta	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão (*) (R\$)
6.250.000	17.925.248	R\$ 1.792.524.800,00	R\$100,00

*Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de abril de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 2

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), é a seguinte:

Quantidade Cotas emitidas no âmbito da Oferta	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão (*) (R\$)
5.000.000	16.675.248	R\$ 1.667.524.800,00	R\$100,00

*Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de abril de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 3

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização do Montante Mínimo da Oferta, é a seguinte:

Quantidade Cotas emitidas no âmbito da Oferta	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão (*) (R\$)
50.000	11.725.248	R\$ 1.172.524.800,00	R\$ 100,00

*Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de abril de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

DILUIÇÃO ECONÔMICA IMEDIATA DOS COTISTAS QUE NÃO SUBSCREVEREM AS COTAS OFERTADAS

Em função da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo que não subscreverem as Cotas ofertadas no âmbito da Oferta terão sua participação econômica no Fundo diluída conforme os valores abaixo:

Cenário 1: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta em sua integralidade (considerando as Cotas do Lote Adicional em sua integralidade), os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 53,53% (cinquenta e três virgula cinquenta e três por cento).

Cenário 2: Considerando apenas a distribuição do Montante Inicial da Oferta em sua integralidade, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 42,82% (quarenta e dois virgula oitenta e dois por cento).

Cenário 3: Considerando apenas a distribuição do Montante Mínimo da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 0,43% (quarenta e três centésimos por cento).

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 30 de abril de 2023, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontado acima.

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS DOS COTISTAS EM EMISSÕES SUBSEQUENTES DO FUNDO” NA PÁGINA 23 DESTE PROSPECTO.

6.4. JUSTIFICATIVA DO PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS

Nos termos do artigo 40, item (i), do Regulamento, e em linha com todas as Ofertas realizadas anteriormente pelo Fundo, o Preço de Emissão das Cotas foi determinado em R\$ 100,00 (cem reais) com base no valor do patrimônio líquido das Cotas na data de 30 de abril de 2023, desconsiderando-se os centavos, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. DESCRIÇÃO DE EVENTUAIS RESTRIÇÕES À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

Durante a distribuição das Cotas, os Investidores que subscreverem a Cota receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a data de conversão dos recibos em Cotas e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não fará jus ao recebimento de rendimentos provenientes do Fundo, exceto os rendimentos pro rata decorrentes dos valores subscritos na Oferta, os quais derivam de aplicações em ativos específicos do Fundo ou em ativos de renda fixa, na forma do Regulamento, do contrato de distribuição da Oferta e do artigo 11, §3º da Instrução CVM 472, calculados desde a data da respectiva integralização das Cotas até a conversão do recibo em Cota.

Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas adquiridas, e se converterá em Cota em até 90 (noventa) dias corridos depois de divulgado o Anúncio de Encerramento da Oferta, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, a contar do Anúncio de Encerramento da Oferta.

Em virtude do disposto no Artigo 87 da Resolução CVM n.º 160 e de as Cotas do Fundo já serem negociadas no mercado secundário para o público em geral, as Cotas emitidas no âmbito da Oferta não estarão sujeitas a qualquer restrição de negociação, incluindo prazos de *lock-up* sobre as Cotas emitidas, que poderão ser negociadas livremente no mercado secundário da B3 após a conversão dos recibos em Cotas.

7.2. INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO A CERTOS INVESTIDORES

A OFERTA É DESTINADA AO PÚBLICO-ALVO COMPOSTO EXCLUSIVAMENTE POR INVESTIDORES QUALIFICADOS, CONFORME DEFINIDOS NA FORMA DO ARTIGO 12 DA RESOLUÇÃO CVM N.º 30, SENDO ASSEGURADO O DIREITO DE PREFERÊNCIA AOS ATUAIS COTISTAS, NA FORMA DO REGULAMENTO, AINDA QUE TAIS COTISTAS NÃO SE ENQUADREM NA DEFINIÇÃO DE INVESTIDORES QUALIFICADOS.

A PRESENTE OITAVA 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 IMOBILIÁRIO.

A OFERTA 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 IMOBILIÁRIO NO MERCADO SECUNDÁRIO; E (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER OS DEMAIS RISCOS PREVISTOS NA SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 23 DESTE PROSPECTO.

ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, DE FORMA 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”, A PARTIR DA PÁGINA 23 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.

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 NOVAS COTAS UM RETORNO DE INVESTIMENTO.

7.3. PROCEDIMENTO EM CASO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 67 da Resolução CVM 160, eventual requerimento de revogação da Oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 67 da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Nos termos do parágrafo sexto do artigo 67 da Resolução CVM 160, o pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Nos termos do parágrafo sétimo do artigo 67 da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo oitavo do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com o Fundo, o Administrador e o Gestor, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 a 69 da Resolução CVM 160: (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.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 69 da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, 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 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 não se aplica à hipótese prevista acima, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

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 Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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 automático 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, ainda que após obtido o respectivo registro automático 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 automático.

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.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes do

Contrato de Distribuição ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme definido no item “Condições Suspensivas” da Seção “Contrato de Distribuição” deste Prospecto), importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no 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.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Cotas; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos sem a incidência de juros nem correção monetária, mas eventualmente acrescidos dos rendimentos *pro rata* decorrentes dos valores subscritos na Oferta, os quais derivam de aplicações temporárias em ativos de renda fixa, na forma do Regulamento, do Contrato de Distribuição da Oferta e do artigo 11, §3º da Instrução CVM 472, calculados desde a data da respectiva integralização até a devolução aos Investidores, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos Investidores ou Cotistas se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. EVENTUAIS CONDIÇÕES A QUE A OFERTA PÚBLICA ESTEJA SUBMETIDA

Os Cotistas (conforme definido abaixo) que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o Período de Colocação (conforme abaixo definido), poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) do Montante Mínimo da Oferta, nos termos do Artigo 74 da Resolução CVM 160. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas indicadas no termo de aceitação da oferta; 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 Cotista em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento.

A Oferta está submetida às Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, conforme descritas na Seção 11.1, na página 87 deste Prospecto.

Além disso, a manutenção da Oferta está condicionada à captação do Montante Mínimo da Oferta, observadas as disposições a esse respeito na Seção 2.6, na página 14 deste Prospecto.

Ainda, a subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início (“Prazo de Colocação”).

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

8.2. AUTORIZAÇÕES NECESSÁRIAS À EMISSÃO

A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência conferido aos Cotistas para a subscrição das novas Cotas, o Preço de Emissão, o Preço de Subscrição, o Direito de

Preferência, dentre outros, foram deliberados e aprovados pelo Administrador por meio do Ato do Administrador, datado de 20 de junho de 2023.

8.3. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis, tendo como público-alvo apenas Investidores Qualificados, conforme definidos na forma do Artigo 12 da Resolução CVM n.º 30, sendo assegurado o Direito de Preferência aos atuais Cotistas, na forma do Regulamento. As Cotas eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de Lote Adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição será iniciado posteriormente à obtenção do registro de automático da oferta na CVM e à divulgação do 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, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder decidirá, de comum acordo com o Administrador e o Gestor, acerca da distribuição das Cotas do Lote Adicional, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento, ainda que a Oferta seja encerrada antes da data máxima prevista para a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na Primeira Data de Liquidação, na Segunda Data de Liquidação ou em qualquer das Demais Datas de Liquidação, que coincidirá com a data de liquidação do Direito de Preferência.

A quantidade de Cotas subscritas e o respectivo valor do investimento serão informados pelo Coordenador Líder e pelos demais Participantes Especiais a cada Investidor na respectiva Data de Liquidação em que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, ou na sua ausência, por telefone ou correspondência.

8.4. DINÂMICA DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO OU TAXA;

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro automático da Oferta e à divulgação deste Prospecto e do Anúncio de Início, para a colocação das Cotas no âmbito do Período de Subscrição da Oferta que eventualmente não tenham sido distribuídas quando do Período do Exercício do Direito de Preferência (“Procedimento de Alocação”). O Procedimento de Alocação será conforme estabelecido neste Prospecto.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido) poderão participar do Período de Subscrição da Oferta, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso 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, os pedidos de subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido) serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Na forma do artigo 56, §1º, inciso III, e §3º da Resolução CVM 160, não será observada a regra do excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) acima caso, na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente de Cotas seja inferior à quantidade do Montante Inicial da Oferta. Nesta hipótese, a colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas ficará limitada ao necessário para perfazer a quantidade de Cotas do Montante Inicial da Oferta, acrescido do Lote Adicional, desde que preservada a colocação integral junto a Investidores, que não sejam Pessoas Vinculadas, das Cotas por eles demandadas.

Em tal hipótese, a parcela da Montante Inicial da Oferta ou do Lote Adicional (caso exercido) que não tenham sido colocadas integralmente para pessoas não vinculadas serão destinadas às Pessoas Vinculadas até que os respectivos limites sejam atingidos. Em caso de excesso de demanda pelas Pessoas Vinculadas em relação a essas cotas que faltem para o atingimento do Montante Inicial da Oferta ou do Lote Adicional (caso exercido), as ordens das Pessoas Vinculadas serão objeto de rateio tendo como razão de proporção o saldo a ser colocado e o montante das ordens emitidas pelas Pessoas Vinculadas.

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”).

Não foi adotada dinâmica de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pelo Gestor, nos termos na Seção “**6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação**”, na página 65 deste Prospecto.

8.5. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADO ORGANIZADO

Não obstante esta Oferta ser destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, as Cotas do Fundo são admitidas ao ambiente de negociação da B3 pelo público em geral, no mercado secundário, desde setembro de 2020, em virtude da apresentação pelo Fundo de Prospecto de Registro de Negociação da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, na forma permitida pelo Artigo 15, §2º da Instrução CVM 476.

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos (“DDA”); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizada pela B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder e a Administradora. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Durante a distribuição das Cotas, os Investidores que subscreverem Cotas receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a data do Anúncio de Encerramento da Oferta e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não fará jus ao recebimento de rendimentos provenientes do Fundo, exceto os rendimentos *pro rata* decorrentes dos valores subscritos na Oferta, os quais derivam de aplicações temporárias em ativos de renda fixa, na forma do Regulamento, do Contrato de Distribuição da Oferta e do artigo 11, §3º da Instrução CVM 472, calculados desde a data da respectiva integralização das Cotas até a conversão do recibo em Cota. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas adquiridas, e se converterá em Cota em até 90 (noventa) dias corridos depois de divulgado o Anúncio de Encerramento da Oferta, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, quando as Cotas poderão ser negociadas pelos Cotistas do Fundo.

8.6. FORMADOR DE MERCADO

O Fundo não possui, na data deste Prospecto, prestador de serviços de formação ao mercado e não será contratado prestador de serviço de formador de mercado no âmbito da Oferta.

8.7. CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO, QUANDO APLICÁVEL; E

Não será celebrado Contrato de Estabilização do preço das Cotas para esta Oferta.

8.8. REQUISITOS OU EXIGÊNCIAS MÍNIMAS DE INVESTIMENTO, CASO EXISTAM.

A Oferta não possui valores máximo ou mínimo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo.

9. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

9.1. OPERAÇÕES QUE SUSCITEM CONFLITOS DE INTERESSE POTENCIAIS PARA O GESTOR OU ADMINISTRADOR DO FUNDO

Relacionamento entre o Gestor e o Administrador

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

O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre Gestor e Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à Oferta e ao eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios.

O 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.

O Fundo, o Gestor e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico do Gestor contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes.

O Coordenador Líder poderá negociar no futuro Cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

Relacionamento entre o Gestor e o Escriturador

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

O Gestor e o Escriturador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre Gestor e os Ativos Imobiliários do Fundo

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, o Fundo não está autorizado a realizar a contratação de pessoas ligadas ao Gestor para prestação dos seguintes serviços: (a) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, 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; e (c) formador de mercado para as Cotas do Fundo, nos termos do parágrafo primeiro, do artigo 17 do Regulamento do Fundo.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder

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

O Administrador 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.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pelo Administrador de outros fundos de investimento investidos por clientes do Coordenador Líder e em razão da presente Oferta, o Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

Relacionamento entre Administrador e os Ativos Imobiliários do Fundo

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, o Fundo não está autorizado a realizar, nos termos do artigo 17, parágrafo primeiro do Regulamento do Fundo, a (i) aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a eles ligadas; (ii) alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador ou pessoas a ele ligadas; (iii) a aquisição de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação de pessoas ligadas ao Administrador para prestação dos seguintes serviços: (a) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, 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; e (c) formador de mercado para as Cotas do Fundo, e (v) a aquisição de valores mobiliários de emissão do Administrador ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

10. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

10.1. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Contrato de Distribuição

Por meio do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Cotas do Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII*”, celebrado em 20 de junho de 2023, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Gestor e o Coordenador Líder (“Contrato de Distribuição”), o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

Remuneração do Coordenador Líder

Remuneração do Coordenador Líder e Coordenadores Especiais: A remuneração do Coordenador Líder será composto por: (i) pagamento no valor correspondente a 4,88% (quatro inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) calculado com base no volume total efetivamente colocado na Oferta, como remuneração aos serviços de Coordenação e Estruturação; e (ii) pagamento no valor correspondente a 0,50% (meio por cento) sobre a totalidade dos valores efetivamente distribuídos, como remuneração ao serviço de Distribuição colocada pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta, conforme verificado nos documentos finais da Emissão, observados os demais termos e condições constantes do Contrato de Distribuição. A remuneração dos Participantes Especiais contratados será paga mediante dedução dos valores acima, que poderão ser direcionados aos Participantes Especiais, desde que não representem em pagamentos acima dos valores acima. Nenhuma outra comissão, prêmio ou qualquer tipo de remuneração serão contratados ou pagos ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais, direta ou indiretamente, no âmbito da Oferta ou por força do Contrato de Distribuição.

Condições Precedentes da Oferta

Sob pena de rescisão do Contrato de Distribuição, e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição) incorridas com relação à Oferta e/ou relacionadas ao Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e

obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta objeto do Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado a, o atendimento de todas as seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 (“Condições Precedentes”):

- (i) manutenção do registro do Administrador e do Gestor 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 as Partes 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, o Ato do Administrador, o Regulamento, o Contrato de Distribuição, 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, pelo Gestor 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 do Administrador e do Gestor, 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, do Gestor 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 do Administrador e/ou do Gestor, conforme o caso (sendo o Administrador ou o Gestor, 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*) dos assessores jurídicos 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, pelo Gestor, 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, do Gestor 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 do Administrador e/ou do Gestor, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais sócios controladores, do poder de controle direto ou indireto do Administrador ou do Gestor, 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, pelo Administrador e/ou Gestor, 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 pelo Administrador e pelo Gestor, 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 neste Contrato; e (c) todas as suas obrigações previstas nos demais documentos decorrentes deste Contrato, exigíveis até a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

(xiv) recolhimento pelo Administrador 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, pelo Gestor, 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 do Administrador e/ou do Gestor, junto ao Coordenador Líder, advindos de quaisquer contratos, termos ou compromissos; e

(xviii) confirmação do rigoroso cumprimento pela Administradora, pelo Gestor e por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Administrador e/ou do Gestor, 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. O Administrador e o Gestor 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.

Disponibilidade da Íntegra do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado abaixo:

Coordenador Líder

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3064, 12º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP,
CEP 01451-000

Website: <https://www.guide.com.br>

10.2. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA OITAVA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Custos Indicativos da Oferta	Base R\$	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$ 24.400.000,00	R\$ 4,88	4,880%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$ 0,00	R\$ 0,00	0,000%
Comissão de Distribuição	R\$ 2.500.000,00	R\$0,50	0,500%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	R\$ 0,00	R\$ 0,00	0,000%
Assessores Legais	R\$ 234.000,23	R\$ 0,05	0,047%
Taxa de Análise de Ofertas Públicas de Distribuição de Cotas B3 (fixa)	R\$ 14.734,30	R\$ 0,00	0,003%
Taxa de Liquidação - B3 (fixa)	R\$ 44.202,96	R\$ 0,01	0,009%
Taxa de Liquidação - B3 (variável)	R\$ 43.750,00	R\$ 0,01	0,009%
CVM – Taxa de Fiscalização com Custos	R\$ 197.812,50	R\$ 0,04	0,040%
Taxa ANBIMA	R\$ 52.210,00	R\$ 0,01	0,010%
Outros Custos	R\$ 0,00	R\$ 0,00	0,000%
TOTAL	R\$ 27.476.397,49	R\$ 5,50	5,50%

11. INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS DESTINATÁRIOS DOS RECURSOS

11.1. 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.

Na data deste Prospecto, o Fundo encontra-se devidamente registrado junto à CVM.

Ademais, na data deste Prospecto, 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, razão pela qual não foram apresentados os dados solicitados neste item.

12. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

12.1. REGULAMENTO DO FUNDO, CONTENDO CORPO PRINCIPAL E ANEXO DA CLASSE DE COTAS, SE FOR O CASO; E

Os seguintes documentos são incorporados ao Prospecto como anexos:

Anexo I – Ato de Aprovação da Oferta e da Emissão

Anexo II - Regulamento do Fundo (Item 13.1 do Anexo C da Resolução CVM 160)

Anexo III – Declaração de Veracidade do Administrador, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160

Anexo IV - Declaração de Veracidade do Gestor, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160

Anexo V – Declaração de Veracidade do Coordenador Líder, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160

Anexo VI – Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado, nos termos do artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160

12.2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO RELATIVAS AOS 3 (TRÊS) ÚLTIMOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS, COM OS RESPECTIVOS PARECERES DOS AUDITORES INDEPENDENTES E EVENTOS SUBSEQUENTES

As demonstrações financeiras relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, são incorporadas por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes *Websites*:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste Website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento”, buscar por “URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO

IMOBILIÁRIO - FII”, acessar “URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras”); e

ADMINISTRADOR

<https://www.vortex.com.br/investidor/fundos-investimento>, buscar por “FII URCA PRIME RENDA”, acessar “FII URCA PRIME RENDA”, clicar em “Documentos”, e então, localizar “Demonstração Financeira”.

13. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

**13.1. DENOMINAÇÃO SOCIAL, ENDEREÇO COMERCIAL, ENDEREÇO ELETRÔNICO E
TELEFONES DE CONTATO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR.**

Administrador

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., conforme credenciada pela CVM para atuar no exercício de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 1.820, expedido pela CVM em 08 de janeiro de 2016.

Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05425-020

At.: Marcos Paulo dos Santos Nascimento

Endereço Eletrônico: mpn@vortex.com.br

Telefone: +55 (11) 3030-7177

Website: <https://www.vortex.com.br>

Gestor

URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA., conforme credenciada pela CVM para atuar no exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 17.317, expedido pela CVM em 12 de agosto de 2019.

Endereço: Rua Urussuí, n.º 125, salas 101 e 102, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP: 04542-050

At.: Leonardo Nascimento / Alexander Ruskay / Caio Braz

Endereço Eletrônico: lnascimento@urcacp.com.br / aruszkay@urcacp.com.br / cbraz@urcacp.com.br

Telefone: +55 11 3078 0869

Website: <https://www.urcacp.com.br>

13.2. NOME, ENDEREÇO COMERCIAL E TELEFONES DOS ASSESSORES (FINANCEIROS, JURÍDICOS ETC.) ENVOLVIDOS NA OFERTA E RESPONSÁVEIS POR FATOS OU DOCUMENTOS CITADOS NO PROSPECTO.

Coordenador Líder

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3064, 12º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP,
CEP 01451-000

At.: Luís Furukava Melo / Mercado de Capitais

Endereço Eletrônico: luis.melo@guide.com.br / mercadodecapitais@guide.com.br

Telefone: +55 11 3003-4557

Website: <http://www.guide.com.br>

Assessor Legal:

BÖING GLEICH ADVOGADOS

Endereço: Rua Lauro Muller, n.º 116, sala 1606, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, CEP
22290-906

At.: Marcos Gleich

Endereço Eletrônico: marcos@bglaw.com.br

Telefone: + 55 21 2272-5050

Website: <http://www.bglaw.com.br/>

Escriturador

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05425-
020

At.: Marcos Paulo dos Santos Nascimento

Endereço Eletrônico: mpn@vortex.com.br

Telefone: +55 (11) 3030-7177

Website: <https://www.vortex.com.br>

**13.3. NOME, ENDEREÇO COMERCIAL E TELEFONES DOS AUDITORES RESPONSÁVEIS
POR AUDITAR AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS 3 (TRÊS) ÚLTIMOS
EXERCÍCIOS SOCIAIS.**

Auditor Independente

Grant Thornton

Endereço: Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar - Itaim Bibi, São Paulo - SP,
04571-010 At.: Lucas Platero Martinelli Endereço Eletrônico:
lucas.martinelli@br.gt.com Telefone: 11 3886-5100

Website: www.granthornton.com.br

**13.4. 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 ao Coordenador Líder, cujo endereço e telefone para contato encontram-se
indicados acima.

13.5. DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR ENCONTRA-SE ATUALIZADO

O Administrador, nos termos da Declaração constante do **Anexo VI**, declara que o
registro do Fundo encontra-se devidamente atualizado.

**13.6. DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO, ATESTANDO A
VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO.**

O Administrador, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e da Declaração
constante do **Anexo III**, declara que as informações fornecidas no âmbito da Oferta,
inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas,
consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada
a respeito da Oferta.

O Gestor, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e da Declaração constante do **Anexo IV**, declara que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e da Declaração constante do **Anexo V**, declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

14. OUTRAS INFORMAÇÕES

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

O Imposto de Renda (“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.

Investidores Residentes no Brasil

Os ganhos de capital auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, apurados segundo o regime de caixa, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma: a) Cotista 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) Cotista 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). No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“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).

Ademais, desde 1º de julho de 2015, 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. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente: (a) possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O benefício previsto no item acima não será concedido ao Cotista que for pessoa física, titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo

Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Também não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administradora, no sentido de se manter o Fundo com a isenção prevista acima; já quanto à alínea “b” citada acima, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

Investidores Residentes no Exterior

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

Todavia, os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior 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 CMN nº 4.373/14.

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no País que se qualifique como Investidor 4373, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o cotista seja titular de menos de 10% do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 cotistas. Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na

Instrução Normativa RFB 1.530/14), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquela cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (“RFB”) nº 1037, de 04 de junho de 2010 (“Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10”).

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 (“Lei nº 11.727/08”) acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Tributação do IOF/Câmbio

O IOF-Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente, as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas a alíquota 0% (zero por cento). Atualmente, as liquidações de operações de câmbio para remessa de

juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro também sujeitam-se à alíquota de 0% (zero por cento). Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25% (cinco e cinco por cento).

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, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“Decreto nº 6.306/07”), 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 nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco 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.

Tributação aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo,

mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo IR, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do IR de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das 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, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução Normativa RFB nº 1.585/15”).

Contudo, os rendimentos decorrentes de aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias (LH), certificados de recebíveis imobiliários (CRI), letras de crédito imobiliário (LCI) e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não estão sujeitos à incidência de IR.

Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de Investimento coletivo, que agrupam Investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição

de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Lei nº 9.779/99, da Instrução CVM 472 e demais regras aplicáveis.

A Instrução CVM n 472 estabeleceu que caso um fundo de investimentos imobiliário invista volume superior a 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em títulos e valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555.

Outras Considerações

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em Empreendimento Imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, conforme destacado em “Fatores de Risco”.

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 nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei nº 6.404/76”).

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 imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

O RESUMO DAS REGRAS DE TRIBUTAÇÃO CONSTANTES DESTE PROSPECTO FOI ELABORADO COM BASE EM RAZOÁVEL INTERPRETAÇÃO DA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO BRASILEIRA EM VIGOR NESTA DATA E, A DESPEITO DE EVENTUAIS INTERPRETAÇÕES DIVERSAS DAS AUTORIDADES FISCAIS, TEM POR OBJETIVO DESCREVER GENERICAMENTE O TRATAMENTO

TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS COTISTAS E AO FUNDO. EXISTEM EXCEÇÕES E TRIBUTOS ADICIONAIS QUE PODEM SER APLICÁVEIS, MOTIVO PELO QUAL OS COTISTAS DEVEM CONSULTAR SEUS ASSESSORES JURÍDICOS COM RELAÇÃO À TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS INVESTIMENTOS REALIZADOS EM COTAS.

A ADMINISTRADORA E O GESTOR 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.

**ANEXO I. ATO DO ADMINISTRADOR
APROVANDO A OFERTA**

[ATA A SER INSERIDA NO PDF]

ANEXO II. REGULAMENTO ATUALIZADO DO FUNDO



Tech based. *Dream* Powered.

REGULAMENTO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ 34.508.872/0001-87

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º. **O URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“Administrador”: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para o regular exercício profissional da atividade, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016;

“ANBIMA”: Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA;

“Assembleia Geral de Cotistas”: a assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo X deste Regulamento;

“Ativos Imobiliários”: aplicação em empreendimentos imobiliários, considerando seleção de investimento feita pela Gestora e independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição (i) diretamente, por meio da aquisição de (a) imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação; e (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou Cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis; (b) aquisição de Cotas de FIP, ou Cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em



Tech based. *Dream* Powered.

sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, (c) aquisição e negociação de Certificados de Recebíveis Imobiliários devidamente registrados perante a B3 para negociação; (d) aquisição e negociação de Cédulas de Crédito Imobiliárias físicas ou eletrônicas; (e) aquisição e negociação de Letras de Créditos Imobiliários; e (f) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ou créditos lastreados em imóveis, e desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.

“Auditor Independente”: Sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo;

“BACEN”: Banco Central do Brasil;

“Boletim de Subscrição”: é o Boletim de Subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão, conforme abaixo especificado;

“Capital Comprometido”: Soma de todos os Capitais Comprometidos dos Cotistas;

“Capital Comprometido do Cotista”: Valor total que cada investidor, nos termos de cada Compromisso de Investimento, tenha se obrigado a aportar em recursos no Fundo, mediante uma ou mais subscrições e integralizações de Cotas;

“B3”: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

“Capital Autorizado”: É o limite máximo do valor total de emissão de Cotas do Fundo que pode ser feito a critério do Administrador, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas e alteração deste Regulamento, na forma do Artigo 15, VIII da Instrução CVM nº 472. O Capital Autorizado estará limitado ao valor disposto no Artigo 37º, Parágrafo 3º, deste Regulamento, sendo aquele o valor total máximo de Cotas emitidas pelo Fundo;

“Código ANBIMA”: Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento, conforme alterado de tempos em tempos pela ANBIMA;

“Código Civil Brasileiro”: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores;

“Compromisso de Investimentos”: “*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento*” assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, bem como por 02 (duas) testemunhas, e



Tech based. *Dream* Powered.

por cada Cotista do Fundo que assim se comprometem a integralizar Cotas referentes à sua respectiva emissão de Cotas do Fundo sempre que houver chamadas para tanto por parte do Administrador, na forma e nas condições constantes do Compromisso de Investimento;

"Cotas": Frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural. As Cotas do Fundo;

"Cotistas": Investidores que detenham Cotas de emissão do Fundo;

"Custodiante": VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para o regular exercício profissional da atividade, nos termos do Ato Declaratório CVM n.º 14.820, expedido em 8 de janeiro de 2016;

"CVM": Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

"Data da 1ª Integralização de Cotas": Data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo ou em Ativos Imobiliários;

"Dia Útil": Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;

"Distribuição de Rendimentos": Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 55, Parágrafo 1º, deste Regulamento;

"Escriturador": VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para o regular exercício profissional da atividade, nos termos do Ato Declaratório CVM n.º 14.820, expedido em 8 de janeiro de 2016;

"FATCA": The Foreign Account Tax Compliance Act, dos Estados Unidos da América;

"FII": Fundo de Investimento Imobiliário;

"FIP": Fundo de Investimento em Participações;



Tech based. *Dream* Powered.

"Fundo": o URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII;

"Gestora": URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Rua Urussuí, 125. Sala 101 e 102, Itaim Bibi, CEP 04542-050, inscrita no CNPJ sob o número 31.818.879/0001-07, devidamente autorizada pela CVM para o regular exercício profissional da atividade, nos termos do Ato Declaratório nº 17.317, de 12 de agosto de 2019;

"IGP-M": Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Getúlio Vargas;

"Instrução CVM nº 400/03": a Instrução nº 400 de 29 de dezembro de 2003, e eventuais alterações posteriores;

"Instrução CVM nº 472/08": a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

"Instrução CVM nº 476/09": a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e suas alterações posteriores;

"Instrução CVM nº 539/13": Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, e suas alterações posteriores;

"Instrução CVM nº 555/14": a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e suas alterações posteriores;

"Laudo de Avaliação": Laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos imóveis integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08;

"Lei 6.404/76": Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações;

"Lei nº 8.245/91": a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

"Lei nº 8.668/93": a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;



Tech based. *Dream* Powered.

"LTV": Significa "Loan to Value" que, para fins deste Regulamento e, em relação a cada CRI, corresponde ao valor da dívida/financiamento/antecipação de recebíveis, dividido pelo valor dos ativos em garantia ou ativos lastro da operação, conforme o caso. No caso de operação estruturada de securitização de crédito via emissão de CRI, estes ativos em garantia ou ativos lastro são o valor presente da carteira de recebíveis e o estoque.

"Mercado Secundário": qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3;

"Outros Ativos": a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; b) Cotas de fundos de investimento, integralmente referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez diária; e/ou c) operações compromissadas integralmente com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária, nos termos dos limites permitidos aos FII;

"Patrimônio Líquido": soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

"Período de Distribuição": o período de distribuição de Cotas do Fundo, conforme este Regulamento e/ou o ato que aprovar nova emissão de Cotas;

"Política de Investimento": Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VII deste Regulamento;

"Prazo de Duração": Indeterminado, conforme descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

"Regulamento": O presente regulamento do Fundo;

"Proposta de Desinvestimento": Qualquer proposta de desinvestimento para alienação de Ativos Imobiliários e/ou para a securitização do fluxo de recebíveis imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo;

"Proposta de Investimento": Qualquer proposta de investimento para aquisição de Ativos Imobiliários;

"Representante dos Cotistas": Um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08;



Tech based. *Dream* Powered.

“Público Alvo”: investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor;

“Taxa de Administração”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8º deste Regulamento;

“TVO”: Termo de Verificação de Obra;

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo, formado exclusivamente por investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Parágrafo 3º: Exceto pelo Capital Autorizado, a emissão de Cotas do Fundo pelo Administrador estará condicionada à autorização por parte da Assembleia Geral de Cotistas, na forma do Artigo 18, IV da Instrução CVM nº 472, sendo certo que será admitida a emissão parcial de Cotas do Fundo, bem como o cancelamento das emitidas e não subscritas, tudo na forma do Artigo 13 da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 4º: A responsabilidade dos Cotistas do Fundo estará limitada ao valor de suas Cotas investidas no Fundo, na forma do Artigo 1.368-D, inciso I, do Código Civil Brasileiro, conforme alterado pela Lei Federal nº 13.874 (“Lei da Liberdade Econômica”).

Parágrafo 5º: O Administrador e a Gestora não respondem pelas dívidas e obrigações do Fundo, não havendo qualquer tipo de solidariedade entre Administrador e Gestor, ficando Administrador e Gestora responsáveis apenas pelo cumprimento de suas obrigações conforme definidas na legislação aplicável e neste Regulamento, na forma do Artigo 1.368-D, inciso II, do Código Civil Brasileiro, conforme alterado pela Lei da Liberdade Econômica.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador, que será responsável também pelas atividades de custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo.



Tech based. *Dream* Powered.

Parágrafo 1º: O Administrador é instituição financeira participante aderente ao FATCA com Global Intermediary Identification Number ("GIIN") HL73EA.00000.LE.076.

Parágrafo 2º: Adicionalmente ao disposto no Artigo 2º acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas neste Regulamento:

- I - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
 - b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
 - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
 - e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados.
- III - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- V - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;
- VI - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;



Tech based. *Dream* Powered.

- VII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;
- VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;
- IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;
- XII - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;
- XIII - deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente; e
- XIV - informar à CVM a Data da 1ª Integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

Artigo 3º. O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

- I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- II - omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- III - adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- IV - tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º: O Administrador e empresas a este ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as prestações de serviços relacionadas às atividades do Fundo.

Artigo 4º. É vedado ao Administrador no exercício de suas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- I - receber depósito em sua conta corrente;



Tech based. *Dream* Powered.

- II - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III - contrair ou efetuar empréstimo;
- IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V - aplicar no exterior os recursos captados no País;
- VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX - sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, a Gestora ou consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;
- X - constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- XII - realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII - realizar operações com derivativos, observado o Artigo 20, Parágrafo 1º, abaixo; e
- XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM, ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.



Tech based. *Dream* Powered.

Parágrafo 3º: As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Artigo 5º. Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Artigo 6º. As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pela Gestora, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 1º: A Gestora, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será a responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, competindo-lhe gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, devendo observar as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 2º: Cabe, ainda, à Gestora realizar a gestão profissional dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Outros Ativos, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

Parágrafo 3º: Caberá à Gestora a decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido em Ativos Imobiliários ou distribuído aos Cotistas) em Outros Ativos.

Artigo 7º. Cabe à Gestora a realização das seguintes atividades:

- I - Originação, análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos Imobiliários e Outros Ativos para o Fundo;
- II - Gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;
- III - Monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos;
- IV - Execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo;
- V - Elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos para discussão interna, entre os membros de sua equipe;
- VI - Elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;



Tech based. *Dream* Powered.

- VII - Realização de propostas de emissão de novas Cotas, sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;
- VIII - Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DE GESTÃO

Artigo 8º. Pelos serviços de administração, gestão, controladoria, contabilidade, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas, o Fundo pagará: (i) diretamente ao Administrador a remuneração de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) ao ano, calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) incidentes sobre o somatório do valor dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Esta remuneração ao Administrador será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver a primeira integralização de cotas; e (ii) diretamente à Gestora a remuneração de 0,95% (zero vírgula noventa e cinco por cento) ao ano, calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), incidentes sobre o somatório do valor dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Esta remuneração à Gestora será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver a primeira integralização de cotas. Os valores mínimos mensais pagos ao Administrador e à Gestora pelo Fundo serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início do Prazo de Duração. Adicionalmente, será devido ao Administrador: (i) um valor fixo mensal de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), referente ao pagamento pela prestação do serviço de banco liquidante do fundo; (ii) um valor fixo mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) referente ao pagamento pela prestação do serviço de Escrituração.

Parágrafo Primeiro: Caso as Cotas do Fundo passem a integrar, no período, Índices de mercado, 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, como por exemplo, o IFIX, os percentuais de que trata o Artigo 8º acima, serão incididos sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

Parágrafo Segundo: Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais atividades.



Tech based. *Dream* Powered.

Artigo 9º. O Fundo pagará à Gestora, adicionalmente à Taxa de Administração prevista acima, uma taxa de performance em virtude do desempenho do Fundo equivalente a 20% (vinte por cento) incidentes sobre a base de cálculo da performance ("Base de Cálculo da Performance"), conforme cálculo abaixo ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada diariamente e paga no mês subsequente ao encerramento do período de apuração. A apropriação da Taxa de Performance se iniciará a partir do início do Prazo de Duração.

$$\text{Base de Cálculo da Performance} = [(VTD)/(VTI-VTA)-BENCHMARK] \times (VTI-VTA)$$

Onde:

VTD = Valor Total Distribuído aos Cotistas dentro do mês de apuração

VTI = Valor Total Integralizado pelos Cotistas Até o último dia útil do mês anterior ao mês de apuração

VTA = Valor Total Amortizado até o último dia útil do mês anterior ao mês de apuração

BENCHMARK = Variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA/IBGE, referente ao mês anterior de apuração, acrescidos de taxa equivalente mensal de 7% (sete por cento) anuais.

Parágrafo 1º: Fica estabelecido que eventuais amortizações de cotas do Fundo somente poderão ocorrer no dia útil seguinte ao dia da próxima divulgação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA/IBGE referente ao mês em que foi realizada a Assembleia que deliberou pela amortização das cotas, após apurado e descontado o valor da Taxa de Performance do mês em que for deliberada a amortização.

Parágrafo 2º: Os semestres de apuração da Taxa de Performance serão aqueles que se encerram em 31/12 e 30/06, respeitado o disposto no Art. 86 da Instrução CVM nº 555.

Parágrafo 3º: Fica estabelecido que, na hipótese de destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa, permanecerá o Fundo obrigado, de forma irrevogável e irretratável a: (i) realizar o pagamento à Gestora da Taxa de Performance proporcional apurada até a data da destituição sem Justa Causa, se houver, valor a receber conforme a aplicação da fórmula correspondente, devendo ser integralmente paga à vista em até 5 (cinco) dias úteis a contar da data em que for deliberada a destituição; (ii) realizar o pagamento à Gestora de uma quantia equivalente a 3% (três por cento) sobre valor contábil patrimonial do Fundo (patrimônio líquido) apurado na data de destituição ou substituição da Gestora, devendo ser integralmente paga à vista em até 5 (cinco) dias úteis a contar da data em que for deliberada a destituição; e, ainda, (iii) realizar o pagamento à Gestora da Taxa de Performance referente aos resultados que vierem a ser obtidos



Tech based. *Dream* Powered.

pelo Fundo nos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável), sendo certo que referida Taxa de Performance será paga apenas à Gestora do Fundo que tenha sido substituído, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo gestor a título de Taxa de Performance no período ora previsto. Caso a destituição ou substituição da Gestora se dê por Justa Causa, a Gestora receberá a Taxa de Performance, se houver, devida até a data da sua destituição ou substituição, de forma proporcional ao respectivo período de apuração. Todas as remunerações previstas neste Parágrafo 3º serão igualmente devidas à Gestora caso o Regulamento do Fundo seja alterado para alterar ou remover as disposições previstas neste Parágrafo ou tenham por finalidade direta ou indireta prejudicar ou inviabilizar o pagamento das Remunerações aqui previstas.

Parágrafo 4º: Para fins do disposto no Parágrafo 1º acima, entende-se por Justa Causa a apuração e comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que (i) a Gestora atuou com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento, no desempenho de suas funções; ou (ii) condenação da Gestora em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (iii) impedimento da Gestora de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (iv) requerimento de falência pelo própria Gestora; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora.

Artigo 10. O Fundo não possui taxa de ingresso ou saída.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 11. O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 1º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 2º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado ao(s) Cotista(s) que detenha(m) ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.



Tech based. *Dream* Powered.

Parágrafo 3º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 4º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo sem que novo Administrador tenha assumido a administração do Fundo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 5º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

Parágrafo 6º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

Parágrafo 7º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 8º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 9º: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.



Tech based. *Dream* Powered.

Parágrafo 10: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, 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.

CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 12. As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços.

Artigo 13. Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo poderão ser prestados pelo Administrador, pela Gestora ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pelo Administrador para esse fim.

Artigo 14. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VI – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 15. É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII abaixo, preponderante, mas não exclusivamente, por meio de investimentos nos Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (b.1) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

Parágrafo único: O Fundo poderá emitir novas Cotas, na forma deste Regulamento.

CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS



Tech based. *Dream* Powered.

Artigo 16. O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no artigo 50, abaixo.

Parágrafo 1º: O Fundo poderá investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários, com os seguintes limites de concentração:

- (i) Até 100% do seu patrimônio líquido em Certificado de Recebíveis Imobiliários, lastreados em carteiras de recebíveis imobiliários de vendas de unidades residenciais, comerciais ou de loteamento.
- (ii) Até 40% do seu patrimônio líquido em CRIs lastreados em carteiras de recebíveis imobiliários de um mesmo cedente.
- (iii) Os CRIs que serão adquiridos deverão passar pelos seguintes critérios de elegibilidade:
 - a) A liquidação dos CRIs deverá ocorrer em instituições autorizadas pelo BACEN/CVM;
 - b) CRI com regime fiduciário e contratação de agente fiduciário;
 - c) Os créditos que lastreiam a emissão do CRI devem ser pulverizados, obedecendo o limite máximo de 15% (quinze por cento) por devedor;
 - d) LTV máximo de 70%, em empreendimentos que não possuem habite-se ou TVO;
 - e) LTV máximo de 80%, em empreendimentos que possuem habite-se ou TVO;
 - f) Alienação fiduciária das quotas da sociedade que seja a credora original dos créditos imobiliários que lastreiam o CRI;
 - g) Razão de Garantia mínima de 120% (Valor presente do fluxo futuro/Saldo devedor dos CRIs seniores);
 - h) Razão de garantia de fluxo mensal mínima de 105% (fluxo mensal/parcela de pagamento do CRI sênior);
 - i) Fundo de reserva equivalente a 2x (duas vezes) a maior parcela do fluxo de pagamento do CRI, contando apenas com parcelas mensais dos devedores;
 - j) Fundo de obra de 100% do valor de obra remanescente (caso empreendimento ainda em obras) a ser pago em moeda corrente;

Parágrafo 2º: O Fundo poderá vender e comprar CRIs no mercado secundário, exceto em situações onde haja potencial conflito de interesses, conforme identificado pelo Administrador e pela Gestora.

Parágrafo 3º: O Fundo poderá aplicar até uma parcela máxima de 30% do seu patrimônio líquido em Outros Ativos, observados os limites por emissor e os limites por modalidade de ativo



Tech based. *Dream* Powered.

financeiro constantes da Instrução CVM 555/14, aplicáveis ao Fundo por força do disposto no Artigo 45, §5º da Instrução CVM 472/08, bem como as hipóteses de não aplicação dessas restrições previstas no Artigo 45, §6º da Instrução CVM 472/08 e demais dispositivos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º: A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 17. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I - a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a eles ligadas;
- II - a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador ou pessoas a ele ligadas;
- III - a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV - a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador e à Gestora para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de Cotas, exceto o da primeira distribuição de Cotas do Fundo, (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, 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; e (d) formador de mercado para as Cotas do Fundo.
- V - a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º: Consideram-se pessoas ligadas:

- I - a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;



Tech based. *Dream* Powered.

- II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III - parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 3º: Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador.

Artigo 18. As hipóteses de conflito de interesses listadas no Artigo 17 deste Regulamento refletem a Instrução CVM nº 472/08. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Instrução CVM nº 472/08 venham a ser alteradas, o Administrador está autorizado a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

CAPÍTULO VIII – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 19. Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- I - Certificado de Recebíveis Imobiliários;
- II - Ativos Imobiliários; e
- II - Outros Ativos.

Parágrafo 1º: É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 2º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I - não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II - não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III - não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.



Tech based. *Dream* Powered.

Artigo 20. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Outros Ativos, a critério da Gestora do Fundo.

Parágrafo 1º: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos, para atender suas necessidades de liquidez.

Artigo 21. Não existe qualquer promessa do Fundo ou do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Artigo 22. A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

CAPÍTULO IX – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 23. Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, 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 o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo Único: 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, 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 do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

- **Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:**

(i) 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, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições



Tech based. *Dream* Powered.

macroeconômicas, podem impactar 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 variações exageradas das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são:

(i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

(ii) **Riscos de mercado:** Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

- **Riscos do Fundo:**

(iii) **Riscos de não realização do investimento:** Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a remuneração do Administrador e da Gestora, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da cota.

(iv) **Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos:** Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de



Tech based. *Dream* Powered.

dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

(v) **Riscos atrelados aos Ativos investidos:** O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

(vi) **Riscos de crédito:** Os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores destes ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

(vii) **Risco 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.



Tech based. *Dream* Powered.

(viii) **Risco relativo à propriedade das Cotas e dos Ativos Imobiliários:** Apesar de a carteira do Fundo poder ser composta também por participações em ações ou Cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a eventual propriedade de referidas Cotas e/ou ações não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

(ix) **Risco de concentração da carteira do Fundo:** O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos Imobiliários 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, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

(x) **Risco relativo à concentração e pulverização:** Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

(xi) **Risco de diluição da participação do cotista:** O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

(xii) **Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral:** Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.



Tech based. *Dream* Powered.

(xiii) **Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores:** É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

(xiv) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:** A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique 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.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Os rendimentos distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- (ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e
- (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.



Tech based. *Dream* Powered.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(xv) Risco regulatório: 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(xvi) Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, quando na qualidade de proprietário de imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como 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.

- **Risco dos Ativos Imobiliários:**

(xvii) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como



Tech based. *Dream* Powered.

adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

(xviii) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

(xix) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis referentes a aluguéis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

(xx) Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxi) Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxii) Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xxiii) 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 utilidade e interesse público.

(xxiv) 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,



Tech based. *Dream* Powered.

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.

(xxv) Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas: O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

(xxvi) Risco de Derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

(xxvii) Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

(xxviii) Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de



Tech based. *Dream* Powered.

negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

- **Riscos Referentes à Primeira Emissão:**

(xxix) Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

- **Outros Riscos:**

(xxx) Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Artigo 24. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

CAPÍTULO X – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 25. A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso "I" do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

- I - tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- II - deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pelo Administrador, sendo dispensável quando da decisão de emissão por ato do administrador praticado no âmbito de emissão dentro do limite do Capital Autorizado previsto neste Regulamento;
- III - deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no Artigo 25, Parágrafo 2º deste Regulamento;



Tech based. *Dream* Powered.

- IV - deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto;
- V - deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI - deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- VII - deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
- VIII - alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- IX - deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- X - eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XI - apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- XII - deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;
- XIII - aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável; e
- XIV - alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º: Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração, a necessária comunicação aos cotistas.

Artigo 26. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Único: O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Artigo 27. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.



Tech based. *Dream* Powered.

Parágrafo 1º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

Parágrafo 2º: Para efeito do disposto no Parágrafo 1º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo de 5 (cinco) dias de intervalo da primeira convocação para segunda convocação.

Parágrafo 3º: Sem prejuízo do Artigo 30, a Assembleia Geral de Cotistas poderá ser realizada digitalmente, por meio de plataforma eletrônica que assegure o registro de presença dos Cotistas e dos seus respectivos votos, além de, no mínimo: (i) a possibilidade de manifestação e de acesso simultâneo a documentos apresentados durante a Assembleia que não tenham sido disponibilizados anteriormente; (ii) a gravação integral da Assembleia; e (iii) a possibilidade de comunicação entre os presentes da Assembleia. O Administrador deverá disponibilizar a possibilidade dos Cotistas participarem da Assembleia no local onde o Administrador tiver a sede ou, quando não for possível, em outro lugar, hipótese esta em que os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (e-mail) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 4º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 5º: O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, (i) em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 6º: Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 57, inciso V, alíneas "a" a "c" do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no art. 57, V, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 28. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, da Gestora ou de cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5%



Tech based. *Dream* Powered.

(cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos do Artigo 27 acima, no que for aplicável.

Parágrafo 1º: A convocação por iniciativa de cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo 2º: Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 3º: O pedido de que trata o Parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 4º: O percentual de que trata o Parágrafo 2º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 5º: Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no Parágrafo 5º do Artigo 27 deste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 29. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

Parágrafo 2º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos III, IV, V, VI, XI, XIII e XIV do Parágrafo 1º do Artigo 25, acima dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de cotistas presentes que representem:



Tech based. *Dream* Powered.

- I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II - metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 3º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 2º acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleia Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 4º: Nas matérias dispostas no Parágrafo 2º acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 6º: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

- I - o Administrador;
- II - os sócios, diretores e funcionários do Administrador;
- III - empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV - os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e
- V - o cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI - o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 7º: Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 6º acima, quando:

- I - os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do Parágrafo 6º acima;
- II - no caso do inciso V do Parágrafo 6º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976; ou



Tech based. *Dream* Powered.

III - houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Artigo 30. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada cotista para resposta por escrito no prazo máximo de 15 (quinze) dias ou 30 (trinta) dias corridos, conforme Artigo 19, §3º da Instrução CVM n.º 472/2008, de acordo com a natureza da matéria a ser deliberada e os procedimentos dispostos na respectiva consulta, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

Parágrafo Único: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 31. Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

CAPÍTULO XI – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 32. A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Parágrafo 1º: A eleição do(s) Representante(s) dos cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo:

- I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II - 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º: A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, nos termos do item X, do artigo 27, acima.

Parágrafo 3º: A função de Representante dos Cotistas é indelegável.



Tech based. *Dream* Powered.

Artigo 33. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I - ser Cotista;
- II - não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV - não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V - não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Artigo 34. Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

- I - fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II - emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos da legislação vigente –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III - denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- IV - analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V - examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar; VI - elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e



Tech based. *Dream* Powered.

VII - exercer as atribuições descritas neste artigo 34 durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 1º: Pela representação dos Cotistas do Fundo, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral que o(s) eleger(em).

Parágrafo 2º: O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo 34.

Parágrafo 3º: O(s) Representante(s) dos Cotistas pode(m) solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 4º: Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do 39, acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 5º: O(s) Representante(s) dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo 6º: Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) Representante(s) dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo 7º: O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 8º: O(s) Representante(s) dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

Artigo 35. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 5º do Artigo 34 deverão incluir:



Tech based. *Dream* Powered.

I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 33 acima; e II - as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 36. O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

Parágrafo Único: Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do item "ii", parágrafo 1º, artigo 25, acima, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas.

Artigo 37. As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Parágrafo 1º: O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, nos termos abaixo.

Parágrafo 2º: Atualmente existem 1.660.428 (um milhão seiscentas e sessenta mil, quatrocentas e vinte e oito) Cotas de série única no valor unitário de R\$100,00 (cem reais), totalizando o valor nominal emitido de R\$ 166.042.800,00,00 (cento e sessenta e seis milhões, quarenta e dois mil e oitocentos reais).

Parágrafo 3º: O Administrador está autorizado a emitir Cotas do Fundo até o limite de capital total de R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), sendo certo que será admitida a emissão parcial de Cotas do Fundo, até o limite do Capital Autorizado, na forma do Artigo 13 da Instrução CVM nº 472/08. A emissão de novas Cotas poderá ser feita com esforços restritos e/ou por meio de oferta pública, conforme venha a ser deliberado no ato que aprovar a emissão.

Parágrafo 4º: No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que conterá todas as disposições referentes ao valor comprometido e à sua forma de integralização.

Parágrafo 5º: Não haverá valor mínimo para subscrição por Cotista, e tampouco valor individual máximo de subscrição por investidor, exceto se diferentemente estipulado no ato que aprovar a emissão, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio



Tech based. *Dream* Powered.

de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 6º: O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, nos documentos da respectiva oferta e/ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

Parágrafo 7º: As Cotas serão admitidas à negociação no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.

Artigo 38. As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 39. O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultanteda divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 40. O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado no ato que deliberar pela emissão e fixado, no mesmo ato, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas; ou (iv) outra metodologia definida pelo Gestor e pelo Administrador.

Parágrafo 1º: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo será fixado pelo Administrador na respectiva proposta e deverá ser aprovado pelo ato que deliberar pela emissão.

Parágrafo 2º: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas.

Parágrafo 3º: As informações relativas à nova emissão e ao ato que aprova-la estarão disponíveis, a partir da data do respectivo ato, na sede do Administrador, em seu próprio site, no endereço www.vortex.com.br, e no site da CVM.



Tech based. *Dream* Powered.

Parágrafo 4º: O ato que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Parágrafo 5º: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas, exceto por eventual ordem de pagamento de rendimentos, nos termos deste Regulamento.

Artigo 41. No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:

- I - nome e qualificação do subscritor;
- II - número de Cotas subscritas;
- III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- IV - condições para integralização de Cotas; e
- V - forma para realização das chamadas de capital.

Artigo 42. As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição.

Artigo 43. A integralização das Cotas deverá ser feita conforme definida no ato que aprovar a emissão de Cotas e nos termos do Boletim de Subscrição, em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, ou em Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472/08, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, as quais serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

Parágrafo 2º: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.



Tech based. *Dream* Powered.

Artigo 44. De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

CAPÍTULO XIII – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 45. Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Artigo 47. O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso “vi” do Parágrafo 1º do Artigo 25 deste Regulamento;
- II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;
- III - descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
- IV - demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo 1º: Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

Parágrafo 2º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

Artigo 48. Encerrados os procedimentos referidos no caput do Artigo 47 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 49. Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de



Tech based. *Dream* Powered.

pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

Parágrafo 1º: Nos termos do caput deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 6º: O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a



Tech based. *Dream* Powered.

consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 7º: Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório 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.

Parágrafo 8º: 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.

CAPÍTULO XIV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 50. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I - a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- II - taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III - gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;
- IV - gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;



Tech based. *Dream* Powered.

- IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII - honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;
- XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; XV - honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Quotistas.

Artigo 51. Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;
- II - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo;
- III - pagamento de rendimentos aos Cotistas; e
- IV - formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador fará nova chamada de capital para que os cotistas realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo.

CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 52. O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 53. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.



Tech based. *Dream* Powered.

Artigo 54. As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

Parágrafo 1º: Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

Parágrafo 2º: Caso necessário, poderão vir a ser contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários do Fundo para atualização de seus valores.

CAPÍTULO XVI – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Artigo 55. Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes ("Distribuição de Rendimentos").

Parágrafo 2º: O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

Parágrafo 3º: Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

Parágrafo 4º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.



Tech based. *Dream* Powered.

Parágrafo 5º: Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

CAPÍTULO XVII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 56. No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, declarando também concordância com os fatores de risco aqui apresentados, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

Parágrafo 1º: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Parágrafo 2º: O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador.

Artigo 57. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- II - trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do Auditor Independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
- IV - anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;
- V - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e



Tech based. *Dream* Powered.

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas do Fundo.

Artigo 58. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I - edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- III - fatos relevantes;
- IV - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;
- V - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- VI - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 59 acima.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput deste artigo, enviar as referidas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 2º: A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º: Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:



Tech based. *Dream* Powered.

- I - na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II - na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- III - na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 4º: São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I - a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II - o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III - a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV - o atraso no andamento de obras dos Ativos Imobiliários que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V - contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI - propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII - a venda ou locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII - alteração do Administrador;
- IX - fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X - alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- XI - cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII - desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- XIII - emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 59. A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no caput, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XVIII – DISPOSIÇÕES FINAIS



Tech based. *Dream* Powered.

Artigo 60. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 61. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM nº 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Parágrafo único: As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

Artigo 62. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

* * *

ANEXO III. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, na cidade e estado de São Paulo, CEP: 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 1.820, expedido em 08 de janeiro de 2016 ("**Administradora**"), na qualidade de administradora do **URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 34.508.872/0001-87 ("**Fundo**"), no âmbito da oferta pública de distribuição primária de cotas da 8ª (oitava) emissão, em série única, de nova cotas do Fundo, realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, e sob o rito automático de registro nos termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), bem como das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("**Oferta**"), conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução CVM 160, vem DECLARAR, em caráter irrevogável e irretratável, o quanto segue:

- (i) Todas as informações prestadas pela Vórtx, seus administradores e representantes, à **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3064, 12º andar, Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo, CEP: 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 65.913.436/0001-17 ("**Coordenador Líder**") e a quaisquer dos assessores legais da Oferta, em qualquer documento relacionado à Oferta, são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas, suficientes e atuais, permitindo ao investidor uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) As informações prestadas pela Vórtx, seus administradores e representantes ao Coordenador Líder, e a quaisquer dos assessores legais da Oferta, constituem todas as informações relevantes sobre a Vórtx e o Fundo para fins da Oferta;
- (iii) As informações prestada pela Vórtx, seus administradores e representantes ao Coordenador Líder, e a quaisquer dos assessores legais da Oferta, constituem todas as informações necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes para fins da Oferta
- (iv) Não há quaisquer outros fatos ou informações relevantes sobre a situação financeira, reputação, resultados operacionais e/ou sobre as atividades da Vórtx e do Fundo, para fins da Oferta, que não tenham sido informados ao Coordenador Líder, e que

tenham quaisquer das declarações ou informações prestadas ao Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, falsas, incorretas, inconsistentes ou imprecisas;

(v) É responsável pela veracidade, consistência, certeza, qualidade e suficiência: (a) das informações prestadas para fins da Oferta e em todos os documentos que fazem parte da Oferta e (b) das informações fornecidas aos investidores interessados em adquirir as cotas do Fundo objeto da Oferta, durante todo o prazo de duração da Oferta;

(vi) Cumpriu e cumprirá, naquilo que for aplicável, com todas as suas obrigações previstas na regulamentação específica;

(vii) As declarações e garantias prestadas pela Vórtx, inclusive em nome do Fundo, nos documentos da Oferta, permanecem nesta data integralmente verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;

(viii) Responsabiliza-se pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como, por ressarcir o Coordenador Líder e demais participantes da Oferta de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos diretos e indiretos) decorrentes de falsidade, inexatidão ou imprecisão dessas.

Palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Regulamento do Fundo.

A presente Declaração é prestada como ato de livre e espontânea vontade da Vórtx.

São Paulo, 20 de junho de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Este documento foi assinado digitalmente por Ariane De Carvalho Salgado Verrone Iannarelli e Cristina Michels Carvalho Vasconcellos. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código D812-BBB6-7CFF-07E1.



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/D812-BBB6-7CFF-07E1> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: D812-BBB6-7CFF-07E1



Hash do Documento

2AA5EF0F41EE84E59FF189B0B89F43330322062FD7DCEF62C86A44CD89326A05

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 20/06/2023 é(são) :

- ☒ Ariane Verrone Iannarelli - 405.325.768-96 em 20/06/2023 19:50 UTC-03:00

Nome no certificado: Ariane De Carvalho Salgado Verrone Iannarelli

Tipo: Certificado Digital

- ☒ Cristina Michels Carvalho Vasconcellos - 076.873.689-75 em 20/06/2023 19:09 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital



ANEXO IV. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO GESTOR

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Rua Urussuí, n.º 125, 10º andar, conjuntos 101 e 102, Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo, CEP: 04542-050, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 31.818.879/0001-07, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 17.317, expedido em 12 de agosto de 2019 ("Gestor"), na qualidade de gestor do **URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 34.508.872/0001-87 ("Fundo"), no âmbito da oferta pública de distribuição primária de cotas da 8ª (oitava) emissão, em série única, de nova cotas do Fundo, realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, e sob o rito automático de registro nos termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), bem como das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução CVM 160 vem **DECLARAR**, em caráter irrevogável e irretratável, o quanto segue:

- (i) Todas as informações prestadas pelo Gestor, seus administradores e representantes, à **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3064, 12º andar, Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo, CEP: 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 65.913.436/0001-17 ("Coordenador Líder") e a quaisquer dos assessores legais da Oferta, em qualquer documento relacionado à Oferta, são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas, suficientes e atuais, permitindo ao investidor uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) As informações prestadas pelo Gestor, seus administradores e representantes ao Coordenador Líder, e a quaisquer dos assessores legais da Oferta, constituem todas as informações relevantes sobre o Gestor e o Fundo para fins da Oferta;
- (iii) As informações prestada pelo Gestor, seus administradores e representantes ao Coordenador Líder, e a quaisquer dos assessores legais da Oferta, constituem todas as informações necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes para fins da Oferta;
- (iv) Não há quaisquer outros fatos ou informações relevantes sobre a situação financeira, reputação, resultados operacionais e/ou sobre as atividades do Gestor e do Fundo, para fins da Oferta, que não tenham sido informados ao Coordenador Líder, e que tornem quaisquer das declarações ou informações prestadas ao Coordenador Líder, no

Este documento foi assinado digitalmente por Alexander Gardon De Ruszkay e Leonardo Abrahao Da Costa Nascimento.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código ECDC-0809-ECD5-23F9.

âmbito da Oferta, falsas, incorretas, inconsistentes ou imprecisas;

(v) É responsável pela veracidade, consistência, certeza, qualidade e suficiência: (a) das informações prestadas para fins da Oferta e em todos os documentos que fazem parte da Oferta e (b) das informações fornecidas aos investidores interessados em adquirir as cotas do Fundo objeto da Oferta, durante todo o prazo de duração da Oferta;

(vi) Cumprir e cumprirá, naquilo que for aplicável, com todas as suas obrigações previstas na regulamentação específica;

(vii) As declarações e garantias prestadas pelo Gestor, inclusive em nome do Fundo, nos documentos da Oferta, permanecem nesta data integralmente verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes;

(viii) Responsabiliza-se pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como, por ressarcir o Coordenador Líder e demais participantes da Oferta de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos diretos e indiretos) decorrentes de falsidade, inexatidão ou imprecisão dessas.

Palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Regulamento do Fundo.

A presente Declaração é prestada como ato de livre e espontânea vontade do Gestor.

São Paulo, 20 de junho de 2023.

URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Por: Leonardo Abrahão da Costa Nascimento
CPF: 097.940.467-36

Por: Alexander Gardon de Ruskay
CPF: 385.674.938-11

Este documento foi assinado digitalmente por Alexander Gardon De Ruskay e Leonardo Abrahao Da Costa Nascimento.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código ECDC-0809-ECD5-23F9.



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/ECDC-0809-ECD5-23F9> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: ECDC-0809-ECD5-23F9



Hash do Documento

27943FA85A1C765F6CEC0E0B70156019CF1E312DCFC537A40747B8A38672B67C

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 20/06/2023 é(são) :

☒ Alexander Gardon de Ruskay - 385.674.938-11 em 20/06/2023
12:54 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Leonardo Abrahão da Costa Nascimento - 097.940.467-36 em
20/06/2023 12:20 UTC-03:00

Nome no certificado: Leonardo Abrahao Da Costa Nascimento

Tipo: Certificado Digital



ANEXO V. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.064, 12º andar, Itaim Bibi, na cidade e estado de São Paulo, CEP: 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 65.913.436/0001-17, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") responsável pela distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, das cotas da 8ª (oitava) emissão, em classe e série únicas, todas nominativas e escriturais, emitidas pelo **URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 34.508.872/0001-87, conduzida nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") ("Oferta" e "Fundo", respectivamente), administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, instituição devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), por meio do Ato Declaratório n.º 1.820, expedido em 08 de janeiro de 2016 ("Administradora") e gerido pela **URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 31.818.879/0001-07, sociedade empresária devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 17.317, expedido pela CVM em 12 de agosto de 2019 ("Gestora"), no âmbito da Oferta, **DECLARA**, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 24, caput e §1º, e do artigo 83, inciso VII, 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 fornecidas pelo Fundo, pela Administradora e pelo Gestor no âmbito da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

A presente Declaração é prestada como ato de livre e espontânea vontade do Coordenador Líder.

São Paulo, 20 de junho de 2023.

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Por: Marcos Brum Amaral

CPF: 255.972.560-68

E-mail: mbamaral@guideinvestimentos.com.br

Por: Luis Gustavo Pereira

CPF: 359.181.578-08

E-mail: lpereira@guide.com.br



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/E781-1179-204C-3582> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: E781-1179-204C-3582



Hash do Documento

F0CDEC63C70058E3E7EFFAB7E6E854EAA3E6464F2D49649765F674036B6B601E

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 20/06/2023 é(são) :

☒ Luis Gustavo Pereira - 359.181.578-08 em 20/06/2023 16:50
UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Marcos Brum Amaral - 255.972.560-68 em 20/06/2023 15:54
UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital



ANEXO VI. DECLARAÇÃO DE REGISTRO DO EMISSION

**DECLARAÇÃO PARA FINS DO REQUERIMENTO DO REGISTRO, SOB O RITO
AUTOMÁTICO, DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS
DA 8ª (OITAVA) EMISSÃO DO URCA PRIME RENDA FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**
CNPJ/MF n.º 34.508.872/0001-87

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 34.508.872/0001-87, na qualidade de emissor ("Fundo"), neste ato representado por sua administradora, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05425-020, na qualidade de administradora do Fundo, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Administradora"), **DECLARA**, nos termos do artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, que o seu registro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) encontra-se devidamente atualizado.

São Paulo, 20 de junho de 2023.

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

*representado por sua Administradora Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.*

Por: Ariane Verrone Iannarelli

CPF: 405.325.768-96

E-mail: av@vortex.com.br

Por: Cristina Michels

CPF: 076.873.689-75

E-mail: ccv@vortex.com.br



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/51C4-D7A1-FB68-649E> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 51C4-D7A1-FB68-649E



Hash do Documento

BA383986CE441F4E355786528B2AB96B77B4619BA32D40D0B0E4AC8EBE8BB8E6

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 20/06/2023 é(são) :

☒ Ariane Verrone Iannarelli - 405.325.768-96 em 20/06/2023 19:53
UTC-03:00

Nome no certificado: Ariane De Carvalho Salgado Verrone
Iannarelli

Tipo: Certificado Digital

☒ Cristina Michels Carvalho Vasconcellos - 076.873.689-75 em
20/06/2023 19:11 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

