

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

CNPJ n.º 52.649.350/0001-87

O **URCA HEDGE FUND ESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, da Resolução CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alteradas, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo presente Regulamento.

1. DEFINIÇÕES

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

"Administradora"

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

"Agência Classificadora de Risco"

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

"ANBIMA"

Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

"Anexo" ou "Anexo Descritivo"

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

"Apêndice"

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

"Assembleia" ou "Assembleia de Cotistas"

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

“Ativos-Alvo”

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

“Ativos do Fundo”

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

“Ativos Financeiros de Liquidez”

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

“Auditor Independente”

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

“B3”

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

“BACEN”

Banco Central do Brasil.

“Capital Autorizado”

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

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

**“Classe Única” ou
“Classe”**

Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.

“CEPAC”

Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM n.º 84, de 31 de março de 2022.

“CNPJ”

Significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.

“Código Civil”

Significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

“Código de Processo Civil”

Significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

“Código ANBIMA”

Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros.

“Consultoria Especializada”

Empresa de consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos do Fundo, que venha a ser contratada pela Administradora nos termos do item 6.2(b) da Parte Geral do Regulamento.

“Cotas”

Todas as cotas emitidas pelo Fundo, quando referidas em conjunto e indistintamente.

“Cotista”

Titular das Cotas devidamente inscrito no registro de cotistas do Fundo.

“Critérios de Elegibilidade”

Tem o significado atribuído no item 5.3.2 do Anexo.

“Custodiante”

BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM n.º 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o

n.º 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título.

"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Apuração"	Significa o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês.
"Data de Início do Fundo"	Data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, independentemente da subclasse ou série.
"Demais Prestadores de Serviços"	Prestadores de serviços contratados pela Administradora e pela Gestora, em nome do Fundo, nos termos do Capítulo 6 da Parte Geral deste Regulamento.
"Dia Útil"	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.
"Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido"	Eventos definidos no Capítulo 14 do Anexo Descritivo cuja ocorrência enseja a imediata verificação, pela Administradora, de se o Patrimônio Líquido está negativo.
"FII"	Fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da Resolução CVM 175 - Anexo Normativo III.
"Fundo"	Significa o URCA HEDGE FUND ESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA.
"Gestora"	URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada com sede na Rua Urussuí, 125, conjunto 101/102, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04542-050, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.818.879/0001.07, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório n.º 17.317, de 12 de agosto de 2019.
IGPM/FGV	Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas
"Imóveis"	Quaisquer imóveis, comerciais ou residenciais, de propriedade do Fundo, adquirido para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, incluindo aqueles eventualmente gravados com ônus reais na data de aquisição pelo

Fundo, observado o previsto na Política de Investimento.

“Instituições Financeiras Autorizadas”

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

“Justa Causa”

Conforme determinado por sentença arbitral, decisão administrativa, ou sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações pela Gestora: (i) negligência, má-fé, culpa, dolo, fraude, desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou regulamentação aplicável; (ii) descredenciamento pela CVM como gestora de carteira de valores mobiliários; (iii.1) decretação de falência ou início de processo de recuperação judicial ou extrajudicial; (iii.2) requerimento de falência pela própria Gestora; (iv) condenação da Gestora em crime de fraude contra o sistema financeiro; (v) impedimento da Gestora de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro.

“Lei n.º 8.668/93”

Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

“Oferta Pública”

Distribuição pública das Cotas, realizada nos termos da Resolução CVM 160.

“Outros Títulos Imobiliários”

Bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, nos termos e limites permitidos pela Resolução CVM 175 – Anexo Normativo III.

“Patrimônio Líquido”

Patrimônio líquido do Fundo.

“Período de Migração”

Período máximo a contar da data da primeira integralização de Cotas da Primeira Emissão até o final do 7º (sétimo) ano subsequente, sendo que, caso não

ocorra o registro e a listagem das Cotas em ambiente de bolsa da B3 até o final de tal período, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação antecipada, mediante o desinvestimento dos Ativos do Fundo para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 03 (três) anos contados do encerramento do Período de Migração para a liquidação do Fundo, observado o previsto neste Regulamento.

“Prestadores de Serviço Essenciais”	A Administradora e a Gestora, quando em conjunto.
“Primeira Emissão”	Primeira emissão de Cotas do Fundo, para constituição do patrimônio inicial, conforme características estabelecidas no Capítulo 12 do Anexo Descritivo.
“Política de Investimento”	Política de investimento descrita no Capítulo 5 do Anexo Descritivo.
“Público Investidor em Geral”	Quaisquer pessoas naturais ou jurídicas, fundos e veículos de investimento coletivo ou de universalidade de direitos, ou qualquer outra entidade destinatária da oferta pública, incluindo conjuntos de pessoas representados por uma classe, categoria ou grupo.
“Regulamento”	O regulamento do Fundo. Todas as referências ao Regulamento incluirão o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices.
“Reserva de Contingência”	Reserva de caixa que poderá ser constituída para fazer frente a despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo, se houver, nos termos do item 13.6 deste Regulamento. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do Fundo.
“Resolução CVM 11”	Resolução CVM n.º 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.
“Resolução CVM 27”	Resolução CVM n.º 27, de 8 de abril de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 30”	Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 160”	Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

**“Resolução CVM
n.º 175/22”**

A Resolução CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.

**“Resolução CVM 175 –
Anexo Normativo III”**

O Anexo Normativo III da Resolução CVM n.º 175/22, especificamente, ou em conjunto com a parte geral da Resolução CVM n.º 175/22.

“SELIC”

Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.

“Taxa de Administração”

Remuneração devida nos termos do item 4.1 do Anexo.

**“Taxa de Distribuição
Primária”**

Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.

“Taxa de Gestão”

Remuneração devida nos termos do item 4.2 do Anexo.

“Taxa de Performance”

Remuneração devida nos termos do item 4.8 do Anexo.

“Termo de Adesão”

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

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

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

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

3. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

3.1 A administração fiduciária será realizada pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.793, Bela Vista, CEP 01.311–200, inscrita no CNPJ sob o n.º 62.232.889/0001–90, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos

do Ato Declaratório n.º 17.552, de 05 de dezembro de 2019. O nome do diretor responsável pela supervisão do FUNDO pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da Administradora: <https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/politicas-manuais-documentos>.

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

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

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

Obrigações da Administradora

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

4.2 Compete à Administradora, observado o disposto neste Regulamento:

- (a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;
- (b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (c) abrir e movimentar contas bancárias;
- (d) representar o Fundo em juízo e fora dele;
- (e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;

(f) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM n.º 175/22;

(g) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor, em relação aos Ativos-Alvo que sejam ativos financeiros e dos Ativos Financeiros de Liquidez;

(h) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

- (a) não integram o ativo da Administradora;
- (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
- (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
- (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

(i) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- (a) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do fundo;
- (b) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 da Resolução CVM 175 – Anexo Normativo III, quando for o caso;
- (c) o registro de Cotistas;
- (d) o livro de atas de Assembleias;
- (e) o livro ou a lista de presença de Cotistas;
- (f) os pareceres do Auditor Independente; e
- (g) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;

- (j) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (k) custear as despesas de propaganda do Fundo e, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (l) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo do Fundo;
- (m) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM n.º 175/22 e nos artigos 26, 29 e 30 da Resolução CVM 175 – Anexo Normativo III;
- (n) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM n.º 175/22;
- (o) solicitar a admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (p) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (q) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 da Resolução CVM 175 – Anexo Normativo III;
- (r) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;
- (s) manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos do item 10.4 da Parte Geral deste Regulamento;
- (t) observar as disposições do Regulamento;
- (u) cumprir as deliberações da Assembleia; e
- (v) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM n.º 175/22.

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

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

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

Obrigações da Gestora

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

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

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

- (a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM n.º 175/22;
- (b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM n.º 175/22, e no artigo 32 da Resolução CVM 175 – Anexo Normativo III;
- (c) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM n.º 175/22;
- (d) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros de Liquidez, exceto Imóveis, e ao cumprimento de sua Política de Investimento;
- (e) auxiliar a Administradora na estratégia de investimento e desinvestimento em ativos que sejam Imóveis;
- (f) recomendar à Administradora a estratégia de investimento e desinvestimento em Imóveis;
- (g) gerir individualmente a carteira dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros de Liquidez, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimento, exceto com relação aos Imóveis, em

que as atribuições da Gestora serão limitadas à recomendação à Administradora a respeito do investimento ou desinvestimento;

- (h) identificar, analisar, selecionar, avaliar, acompanhar e aprovar a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros de Liquidez existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, exceto Imóveis, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (i) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (j) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;
- (k) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (l) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos-Alvo e em Ativos Financeiros de Liquidez e optar **(1)** pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou **(2)** de comum acordo com a Administradora, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (m) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos do Fundo, conforme política de voto;
- (n) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora; e
- (o) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia proposta de desdobramento das Cotas.

Vedações

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

- (a) receber depósito em conta corrente;
- (b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM n.º 175/22 e por este Regulamento;
- (c) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações do Fundo;
- (d) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo;
- (e) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

(f) utilizar os recursos do Fundo para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas; e

(g) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.12.2 Consideram-se pessoas ligadas:

- (a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora ou da Gestora, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou da Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou da Gestora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos (a) e (b), acima.

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

4.12.4 As situações exemplificativas mencionadas acima se estenderão ao prestador de serviço de Consultoria Especializada, se contratado.

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

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

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

Responsabilidades

4.13 A Administradora, a Gestora e os Demais Prestadores de Serviços responderão perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares

aplicáveis, sem prejuízo do dever dos Prestadores de Serviços Essenciais de fiscalizar os Demais Prestadores de Serviços, nos termos da Resolução CVM n.º 175/22 e do Capítulo 6 abaixo.

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

5. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5 Se a Assembleia não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a

liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do fundo.

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

5.7 Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia para deliberar sobre **(a)** a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou **(b)** a liquidação do Fundo. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

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

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

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

6. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

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

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

- (a) distribuição primária de cotas;
- (b) Consultoria Especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;
- (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
- (d) formador de mercado para as Cotas, observado, se for o caso, o disposto no item 8.1 (p), abaixo;
- (e) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (f) custódia de ativos financeiros.

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

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

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

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

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

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

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

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

7. ENCARGOS

7.1 Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM n.º 175/22 e do artigo 42 da Resolução CVM 175 - Anexo Normativo III, constituem encargos do Fundo, sem qualquer espécie de rateio por se tratar de Classe Única, as seguintes despesas:

- (a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM n.º 175/22;

- (c) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (d) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis;
- (f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra da execução de garantia ou de acordo com um devedor;
- (g) honorários de advogados, custas e despesas processuais correlatas incorridos em defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços do Fundo no exercício de suas respectivas funções;
- (i) despesas relacionadas ao exercício do direito de voto decorrente dos ativos integrantes da carteira do Fundo;
- (j) despesas com a realização da Assembleia;
- (k) despesas inerentes à constituição, à fusão, à incorporação, à cisão, à transformação ou à liquidação do Fundo;
- (l) despesas com a liquidação, o registro e a custódia de operações com os ativos integrantes da carteira do Fundo;
- (m) despesas com o fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira do Fundo;
- (n) despesas inerentes à distribuição primária das Cotas e à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (o) Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
- (p) Taxa de Performance;
- (q) a partir de 1º de abril de 2024 (inclusive), na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, na Taxa de Gestão ou na Taxa de Performance, nos termos do artigo 99 da parte geral da Resolução CVM n.º 175/22, montantes devidos aos fundos investidores;

(r) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas, se houver;

(s) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome do Fundo, nos termos da Resolução CVM n.º 175/22 e do Regulamento;

(t) despesas com a contratação da Agência Classificadora de Risco, se houver;

(u) honorários e despesas relacionadas às seguintes atividades:

(1) Consultoria Especializada, se houver;

(2) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;

(3) formador de mercado para as Cotas.

(v) remuneração devida ao Custodiante;

(w) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

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

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

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

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

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

8.1 A apuração do valor dos Ativos do Fundo é de responsabilidade da Administradora, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos

ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente.

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

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

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

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

9. TRIBUTAÇÃO

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

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

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

10. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

10.4 A Administradora disponibiliza o serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, por meio do telefone: 0800-7750500, do e-mail: pci@bancodaycoval.com.br e do endereço físico: Avenida Paulista, n.º 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

11. FORO

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

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

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

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

1. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

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

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

2. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

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

3. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE

3.1 As Cotas serão destinadas ao público geral, podendo os Cotistas serem quaisquer 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 País, nos termos da Resolução CMN n.º 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

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

4.1 Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis, serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, será devida pela Classe à Administradora: (i) nos primeiros 12 (doze) meses de funcionamento do Fundo, a contar da Data da 1ª Integralização, uma remuneração mínima e fixa no montante de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais); (ii) do 13º (décimo terceiro) mês até o 24º (vigésimo quarto) mês de funcionamento do Fundo, a contar da Data da 1ª Integralização, uma remuneração mínima e fixa no montante de R\$ 7.000,00 (sete

mil reais); e (iii) do 25º (vigésimo quinto) mês em diante, uma taxa de administração correspondente a: **(iii.a)** 0,12% a.a. (doze centésimos por cento ao ano), na hipótese de o patrimônio líquido corresponder a até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais); **(iii.b)** 0,10% (dez centésimos por cento), na hipótese de o patrimônio líquido corresponder a um montante entre R\$ 100.000.000,01 (cem milhões de reais e um centavo) e R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais); **(iii.c)** 0,08% (oito centésimos por cento) na hipótese de o patrimônio líquido corresponder a R\$ 300.000.000,01 ou mais, em todo caso com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e calculada sobre **(a)** o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.10 Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto n.º 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM 160.

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

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

5. OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

5.1.1 Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora e Gestora ou por terceiro independente por elas indicado, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM n.º 175/22.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.11 O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos na Resolução CVM n.º 175/22.

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

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

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

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

6. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

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

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

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

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

7. ASSEMBLEIA

7.1 É de competência privativa da Assembleia:

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

(d) exceto até o limite de Capital Autorizado, aprovar a emissão de novas Cotas, bem como definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;

(e) deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo;

(f) alterar o Regulamento, exceto nas demais hipóteses previstas neste item 7.1;

(g) deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo;

(h) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo e as demais alternativas previstas no "e" acima;

(i) deliberar sobre o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;

(j) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(k) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;

(l) eleição e destituição de representante dos Cotistas, nos termos desde Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(m) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, da Resolução CVM 175 – Anexo Normativo III;

(n) deliberar sobre a remuneração devida à Consultoria Especializada, conforme aplicável;

(o) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, à Taxa de Performance e à Taxa de Gestão; e

(p) deliberar previamente sobre a eventual contratação da Administradora, Gestora, Consultora Especializada ou partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado, conforme aplicável.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(c) ser dirigido a todos os cotistas.

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

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

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

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

7.12.3 É vedado à Administradora do Fundo:

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

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

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

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

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

7.15.2 A vedação de que trata o item 7.15 acima também não se aplicará quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, de forma que estes podem votar na Assembleia que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei n.º 6.404, de 1976.

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

7.16 A Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente eletrônico, de acordo com o que for informado aos Cotistas na convocação. Nos termos do artigo 75 da parte geral da Resolução CVM n.º 175/22, somente será admitida a participação presencial dos Cotistas, caso a Assembleia seja realizada de modo parcialmente eletrônico.

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

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

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

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

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

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

8. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

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

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

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

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

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

8.1.3 A função de representante dos cotistas é indelegável.

9. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

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

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

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

9.2.1 O Fundo terá escrituração contábil própria.

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

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

10. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

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

11. FATORES DE RISCO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.15 *Risco tributário.* A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. COTAS

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

Características gerais das Cotas

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

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

Primeira Emissão do Fundo

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

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

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

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

12.7 As Cotas da Primeira Emissão do Fundo serão integralizadas em moeda corrente nacional, observado o Apêndice.

Emissão das Cotas

12.8 As emissões de Cotas subsequentes serão realizadas nos termos da Resolução CVM 160, sob o rito de registro a critério da Administradora e da Gestora, em regime de melhores esforços.

12.9 Poderão ser admitidas a distribuição parcial das Cotas nas emissões de Cotas subsequentes, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160.

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

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

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

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

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

12.15 Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, após verificado pela Administradora a viabilidade operacional dos prazos e procedimentos junto à B3,

a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

12.16 Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas fica assegurado, nas emissões de Cotas subsequentes, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção da quantidade de Cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas, sendo certo que, desde que operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria Assembleia de Cotistas ou no ato da Administradora que aprovar a emissão de novas Cotas. O direito de preferência referido neste item deverá ser exercido pelo Cotista no prazo a ser previamente informada aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pelo Escriturador ou na B3, conforme o caso e se operacionalmente viável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

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

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

Distribuição das Cotas

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

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

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

(a) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e

(b) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

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

(a) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou

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

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

Subscrição e integralização das Cotas

12.23 Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá assinar **(a)** o boletim de subscrição; **(b)** o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM n.º 175/22, a sua condição de Investidor Qualificado, no caso da Primeira Emissão do Fundo;

12.24 As Cotas de eventuais emissões subsequentes serão integralizadas em moeda corrente nacional, observado o disposto nos itens abaixo.

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

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

12.25 Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei n.º 8.668/93, ficará

sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição.

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

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

Negociação das Cotas

12.28 As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 - Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3. A partir da migração do fundo para o ambiente de bolsa as novas Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

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

12.29 Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

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

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

13. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

13.1 O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período, caso exista, poderá, a critério da Administradora e da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre

até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 5 (cinco) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora e pela Gestora para reinvestimento em Ativos–Alvo, Ativos Financeiros de Liquidez ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

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

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

13.4 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 13.2 acima, e ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos desse Regulamento, (i) enquanto as Cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em Balcão B3, aqueles que sejam Cotistas no fechamento do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador; ou (ii) caso as Cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas por conta e ordem ou pelo Escriturador, conforme aplicável, exceto na ocorrência do evento previsto no item 12.15, acima.

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

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

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

14. EVENTOS DE VERIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

14.1 A Administradora deverá imediatamente verificar se o Patrimônio Líquido está negativo, assim como proceder com a eventual liquidação antecipada da

Classe, na ocorrência de qualquer dos seguintes Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido: **(a)** pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; e **(b)** caso todos os Ativos do Fundo tenham sido alienados antes do encerramento do Prazo de Duração; e/ou **(c)** caso não ocorra o registro e listagem das Cotas do Fundo no ambiente de bolsa da B3 durante o Período de Migração, conforme disposto neste Regulamento.

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

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

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

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

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

15.1.3 Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de que trata o item 15.1.1 (b) acima, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste Capítulo 7, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

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

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

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

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

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

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

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

15.4 Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência do Fundo, a Administradora deverá (a) divulgar fato relevante; e (b) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM n.º 175/22.

16. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

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

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

- (a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e
- (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contactados quando da convocação da Assembleia.

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

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

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

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

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

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

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

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

responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

17. COMUNICAÇÕES AOS COTISTAS

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

17.1.1 As informações exigidas pela Resolução CVM n.º 175/22 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio",

“divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM n.º 175/22 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

17.1.2 Nas hipóteses em que a Resolução CVM n.º 175/22 exigir “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, **(a)** as manifestações dos Cotistas serão armazenadas pela Administradora; e **(b)** toda e qualquer comunicação enviada será acompanhada de comprovação de envio e, se possível, de recebimento, seja por meio eletrônico ou físico.

17.1.3 Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

17.1.4 Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, a Administradora ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM n.º 175/22 ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

SUPLEMENTO A – TAXA PERFORMANCE

Este suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do Urca Hedge Fundo Estratégia Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

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

1. Cálculo da Taxa de Performance

1.1. A Taxa de Performance será devida a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo a Gestora. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

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

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

$$Vd = \sum_{N}^{M} \text{Valor Distribuído do mês}$$

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Índice de Correção: Variação do Benchmark = CDI

Vb = somatório do valor total integralizado no FUNDO pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do FUNDO (i) acrescido de eventuais integralizações futuras e (ii) deduzido de eventuais amortizações de cotas, ambos considerados pro rata temporis no período de apuração.

2. Forma de pagamento da Taxa de Performance

2.1. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

2.2. A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao

longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no item 2.1 acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

2.3. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.



APÊNDICE

Este apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do Urca Hedge Fundo Estratégia Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

**APÊNDICE DAS COTAS DA SÉRIE ÚNICA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO
URCA HEDGE FUND ESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

As cotas da série única da 1ª (primeira) emissão do *Urca Hedge Fundo Estratégia Fundo de Investimento de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada* ("Fundo" e "Cotas", respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo ("Regulamento"):

- (a) data de emissão: data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas ("**Data da 1ª Integralização**");
- (b) quantidade inicial: 500.000 (quinhentas mil) Cotas;
- (c) valor unitário: R\$ 100,00 (cem reais), conforme o item 12.3 do Anexo;
- (d) valor de distribuição: R\$ 4,38 (quatro reais e trinta e oito centavos), a ser acrescido junto ao valor unitário, acima definido.
- (e) volume total: R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
- (f) forma de colocação: nos termos da Resolução CVM 160, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços.
- (g) coordenador líder da oferta: **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.064, 12º andar, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 65.913.436/0001-17.
- (h) possibilidade de distribuição parcial: será permitida a distribuição parcial das Cotas, desde que haja a colocação da quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, com o cancelamento do saldo de Cotas não colocado;
- (i) lote adicional: a quantidade inicial de Cotas poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 12.500.000 (doze milhões e quinhentas mil) Cotas;
- (j) público-alvo da oferta: Investidores Qualificados.
- (k) aplicação mínima: não há.

(l) forma de integralização: à vista, em moeda corrente nacional, no ato de subscrição;

(m) Índice Referencial: 100% (cem por cento) do CDI, acrescido de uma sobretaxa (*spread*) de 9% (nove por cento) ao ano, a qual não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

(n) período de carência para pagamento da remuneração: não há.

(o) cronograma de pagamento da remuneração: Vide Capítulo 13 do ANEXO – CLASSE ÚNICA DE COTAS DO REGULAMENTO DO URCA HEDGE FUND ESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA.

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

São Paulo, 14 de junho de 2024.

BANCO DAYCOVAL S.A.

URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

