

# FII URCA

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR SOBRE A  
CONSULTA FORMAL DE  
08 DE JANEIRO DE 2021



# ORDEM DO DIA

- Deliberar sobre a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo, sob o regime de esforços restritos de colocação (“Oferta”), nos termos da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), no montante inicial de até R\$ 75.474.000,00 (setenta e cinco milhões, quatrocentos e setenta e quatro mil reais) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta (a) ser diminuído, em virtude da distribuição parcial, até o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), nos termos do artigo 5º-A da Instrução CVM 476 e dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 (“Montante Mínimo da Oferta”), ou (b) ser acrescido em até 20% (vinte por cento), até o valor adicional de R\$ 15.094.800,00 (quinze milhões, noventa e quatro mil e oitocentos reais) (“Lote Adicional”). O preço de emissão das novas cotas, a serem distribuídas em série única, será de R\$ 100,00 (cem reais). A Oferta será realizada sob coordenação e distribuição de instituição intermediária líder autorizada a distribuir títulos e valores mobiliários no mercado, com a participação de outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar da Oferta, observando-se o direito de preferência dos atuais Cotistas. Os demais principais termos e condições da Oferta constam no Anexo I desta Consulta Formal.

# ANEXO I – PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

- 1. Número da Emissão e de Séries: Terceira emissão de cotas do Fundo, em série única.
- 2. Distribuição: As Cotas serão distribuídas sob a liderança do coordenador líder, EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES SA, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, n.º 1.608, cj. 4, 9, 12 e 14A, Vila Olímpia, CEP 04.548-005, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 62.169.875/0001-79 (“Coordenador Líder”), com a participação de outras instituições financeiras e participantes especiais contratadas para essa finalidade, sob o regime de esforços restritos de colocação com relação à totalidade das Cotas, conforme a Instrução CVM 476, a Instrução CVM 472 e as demais leis e regulamentações aplicáveis, bem como o Regulamento.
- 3. Gestor do Fundo: URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Urussuí, n.º 125, 10º andar, conjuntos 101 e 102, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, CEP 04542-050, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 31.818.879/0001-07.
- 4. Preço de Subscrição: O preço de emissão por Cota será de R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Subscrição”). Não haverá cobrança de taxa de ingresso. Os custos de distribuição da Oferta serão arcados pelo Fundo.
- 5. Montante Inicial da Oferta: Inicialmente, R\$ 75.474.000,00 (setenta e cinco milhões, quatrocentos e setenta e quatro mil reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Subscrição (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o montante inicial da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), ou aumentado, em função da emissão de Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definido).
- Os Investidores que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o período de colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) do Montante Mínimo da Oferta.
- 6. Montante Mínimo da Oferta: Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), nos termos do artigo 5º-A da Instrução CVM 476 e dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 (“Montante Mínimo da Oferta”).
- 7. Emissão de Cotas Adicionais: O Montante Inicial da Oferta e a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderão ser aumentados em até 20% (vinte por cento) em relação ao inicialmente ofertado, por decisão do Fundo, ou seja, correspondente a até 150.948 (cento e cinquenta mil, novecentas e quarenta e oito) Cotas adicionais, em função do exercício da opção de emissão de Novas Cotas adicionais, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM 400”) (“Cotas Adicionais”).
- 8. Quantidade de Cotas: Serão emitidas, inicialmente, 754.740 (setecentas e cinquenta e quatro mil e setecentas e quarenta) novas cotas do Fundo (“Cotas”), e, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) Cotas e, no máximo, 905.688 (novecentas e cinco mil, seiscentas e oitenta e oito) Cotas. Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição (conforme abaixo) deverão ser canceladas.
- 9. Público-Alvo: A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definido no artigo 9º-A da Instrução CVM 539 (“Investidores Profissionais” ou “Investidores”), observada a possibilidade de subscrição de Cotas pelos atuais cotistas do Fundo que não sejam Investidor Profissionais em observância ao exercício do seu Direito de Preferência, na forma expressamente permitida pelo Artigo 3º, §2º da Instrução CVM 476.
- Não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento em virtude do disposto nos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM n.º 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada, e não serão realizados esforços de colocação de Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.
- 10. Direito de Preferência: Os atuais cotistas do Fundo terão direito de preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da Oferta, devendo manifestar seu exercício mediante o envio de ordem por meio da instituição intermediária até o término do exercício do Direito de Preferência na data base a ser definida em Fato Relevante a ser divulgado após a aprovação da oferta (“Prazo do Direito de Preferência”), devendo ser assegurado aos atuais cotistas do Fundo identificados na data de corte informada no cronograma da oferta, observado o cronograma da Oferta, não se aplicando em tal hipótese o requisito de Aplicação Mínima Inicial, observado ainda o Montante Mínimo da Oferta. Não será permitida a cessão total ou parcial do direito de preferência pelos cotistas do Fundo para subscrição das Cotas objeto da Oferta por terceiros não cotistas (“Direito de Preferência”).
- O fator de proporção para subscrição de Cotas durante o Prazo do Direito de Preferência, equivalente a 100% (cem por cento), será aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada cotista na Data de Corte, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
- 11. Aplicação Mínima Inicial: O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor (conforme definido abaixo) no contexto da Oferta, que será de 1.000 (mil) Cotas, totalizando a importância de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por Investidor (“Aplicação Mínima Inicial”), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido: (i) na hipótese de distribuição parcial das Cotas; ou (ii) na hipótese de subscrição de Cotas em decorrência do exercício do Direito de Preferência, onde os atuais cotistas podem subscrever as Cotas em qualquer quantidade, desde que de maneira proporcional às Cotas por eles detidas no momento do término do prazo do exercício do Direito de Preferência, conforme o cronograma da Oferta.

- 12. Limite de Aplicação em Cotas de Emissão do Fundo: Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, bem como a titularidade de Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado cotista pessoa física, de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido cotista pessoa física.
- 13. Período de Distribuição: O Coordenador Líder informará o início da distribuição de Cotas à CVM no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da primeira procura por potenciais Investidores, em conformidade com o previsto no artigo 7º-A da Instrução CVM 476 e observado o cronograma tentativo ora aprovado ("Comunicado de Início"). O Coordenador Líder informará o encerramento à CVM no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do encerramento da distribuição ("Comunicado de Encerramento").
- 14. Forma de Subscrição: As Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo cotista, do boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.
- 15. Procedimento de Alocação: A alocação das ordens no âmbito da Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da efetiva demanda pelas Cotas, devendo primeiro acatar as ordens e subscrições decorrentes de eventuais exercícios de Direitos de Preferência e as ordens de investimento dos Investidores, observada a Aplicação Mínima Inicial (exceto para os cotistas que estiverem exercendo seu Direito de Preferência), para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido ("Procedimento de Alocação").
- O Procedimento de Alocação será realizado em atenção ao número máximo de procura de Investidores, cabendo ao Coordenador Líder assegurar que o limite máximo de subscritores seja respeitado, conforme o disposto no artigo 3º, incisos I e II, da Instrução CVM 476.
- 16. Liquidação: A liquidação física e financeira das Cotas da Oferta ocorrerá: (i) na B3 exclusivamente na data de encerramento do período do exercício do Direito de Preferência e/ou na data da liquidação e encerramento da Oferta, conforme estipuladas no cronograma da Oferta, conforme o caso, ("Data de Liquidação") observados os seus procedimentos operacionais; ou (b) através de liquidação realizada diretamente pelos Investidores junto ao escriturador do Fundo, conforme janela de liquidação estipulada pelo Coordenador Líder em conjunto com o Fundo na Data de Liquidação.
- 17. Integralização: A integralização das Cotas será realizada à vista no momento da liquidação, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à instituição participante da Oferta à qual tenha apresentado sua(s) respectiva(s) ordem(ns) de investimento.
- 18. Destinação dos Recursos: Os recursos do Fundo serão destinados à aquisição de ativos imobiliários e outros ativos, ao pagamento dos custos e despesas da Oferta e ao pagamento dos encargos do Fundo previstos no Regulamento, observada a Política de Investimentos do Fundo.
- Enquanto os ativos imobiliários e outros ativos não forem adquiridos pelo Fundo até o esgotamento dos recursos financeiros derivados da Oferta, o Fundo aplicará o saldo remanescente da Oferta em: (i) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; (ii) cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM n.º 555/14 e com liquidez diária, a exclusivo critério do Gestor; (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária; e/ou (iv) ou na aquisição de outros ativos imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a política de investimento do Fundo.
- 19. Registro da Oferta: Nos termos da Instrução CVM 476, a Oferta está automaticamente dispensada do registro na CVM, de que trata o caput do art. 19 da Lei nº 6.385, de 1976. Não obstante, a Oferta será registrada na ANBIMA em atendimento ao "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros", vigente a partir de 20 de julho de 2020 ("Código ANBIMA") da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.
- As Cotas serão registradas para distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") ou por meio de subscrições realizadas diretamente pelos Investidores junto ao Escriturador, notadamente as subscrições realizadas pelos atuais cotistas do Fundo em decorrência do exercício do seu respectivo Direito de Preferência.
- 20. Características, Vantagens e Restrições das Cotas do Fundo: As Cotas do Fundo: (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de cotistas, observadas as restrições aplicáveis; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados.
- De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas. Será observado o período de lock-up estipulado no Artigo 13 da Instrução CVM 476.
- 21. Demais termos e condições da Oferta: os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.
- 22. Coordenação, estruturação e distribuição da Oferta: A contratação do Coordenador Líder para atuar na coordenação da Oferta e distribuição das Cotas, observado que a contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que o Preço de Subscrição contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas objeto da Oferta, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014. O Coordenador Líder fará jus à uma remuneração de coordenação e estruturação de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), conforme disposto e observado os demais termos e condições previstos no contrato de distribuição das Cotas celebrado em. Adicionalmente, Coordenador Líder e as instituições financeiras e participantes especiais contratadas para a Oferta não farão jus à nenhuma comissão de distribuição sobre as Cotas colocadas por cada respectiva parte.