



São Paulo, 10 de abril de 2025.

Aos Cotistas do URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas

Prezados Senhores(as) Cotistas,

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 22.610.500/0001- 88, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, na Cidade e Estado de São Paulo, CEP 05.425-020, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer profissionalmente a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de terceiros, nos termos do Ato Declaratório n.º 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“Administradora”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora do **URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 34.508.872/0001-87 (“Fundo”) vem, por meio desta, nos termos do artigo 30 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), e na forma autorizada pelo artigo 76, §5º, da Resolução CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), informar V.Sa. que convoca os cotistas do Fundo (“Cotistas”) a participar da **CONSULTA FORMAL**, por meio de sistema eletrônico de voto ou envio de voto escrito, conforme anexo à presente (“Consulta Formal”), a qual tem por objeto:

ORDEM DO DIA:

1. Deliberar sobre a aprovação de dispensa de potencial conflito de interesses exclusivamente no âmbito da Reestruturação, a ser definida abaixo, em relação à Administradora e à Urca Gestão de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 31.818.879/0001-07 (“Gestora”), considerando que a Reestruturação envolve o investimento, pelo Fundo em dois Novos Fundos que serão igualmente geridos pela Gestora e possivelmente administrados pela Administradora, além do Fundo continuar a ser administrado pela Administradora e gerido pela Gestora (“Aprovação de Conflito de Interesses”).



OBJETIVO, JUSTIFICATIVA E ESTRUTURA DA REESTRUTURAÇÃO DO FUNDO:

2. Reestruturação. A reestruturação do Fundo consistirá na constituição de 2 (dois) novos fundos de investimento imobiliário ("Novos Fundos"), os quais serão geridos pela Gestora e possivelmente administrados pela Administradora, e que serão objeto de investimento do Fundo ("Reestruturação");

3. Objetivo. O objetivo principal da Reestruturação é segregar os perfis de risco das operações do Fundo de modo a possibilitar aos cotistas maior visibilidade e, eventualmente, maior flexibilidade na escolha de sua estratégia de investimentos.

4. Justificativa. Atualmente, o portfólio do Fundo é composto por 2 (dois) perfis distintos de ativos:

(i) **Renda**: são em sua maioria ativos estáveis geradores de renda recorrente, com fluxo de caixa mais previsíveis (majoritariamente CRIs e Debêntures), que proporcionam retorno consistente e recorrente; e

(ii) **Equity**: ativos investidos no desenvolvimento de empreendimentos ainda em estágio inicial ou intermediário, com grande potencial de crescimento e valorização, mas que demandam ainda aportes adicionais de recursos e possuem um horizonte de valorização e realização de médio e longo prazo, o qual não possuem uma previsibilidade clara de geração de caixa estável e mensal como os ativos de Renda.

4.1. A constituição dos Novos Fundos permitirá que a carteira do Fundo fique dividida nos perfis detalhados acima de forma mais transparente, ou seja, um dos Novos Fundos terá ativos com perfil "Renda" ("Fundo Renda"), enquanto que o outro Novo Fundo terá ativos com perfil "Equity" ("Fundo Equity"). Assim, o portfólio do Fundo será conferido integralmente a esses Novos Fundos de acordo com o perfil de ativo de cada um.

5. Estrutura Proposta da Reestruturação. O Fundo irá capitalizar cada um dos Novos Fundos com os ativos coerentes com cada estratégia, ou seja, ativos de perfil "Renda" no Fundo Renda e ativos de perfil "Equity" no Fundo Equity.

5.1. Os Novos Fundos serão listados na B3, e admitidos à negociação no menor prazo possível.



DETALHAMENTO DO POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES:

6. A deliberação a respeito do Conflito de Interesses se faz necessária para viabilizar o investimento do Fundo nos Novos Fundos, os quais estarão sob gestão da Gestora e possivelmente administrado pela Administradora.
7. A aprovação do Conflito de Interesses está condicionada às seguintes premissas:
- (i) **Não incidirá Taxa de Gestão e Taxa de Performance** cobrada pelo Fundo sobre o patrimônio do Fundo investido nos Novos Fundos, eliminando qualquer possível cobrança em duplicidade dos cotistas do Fundo. Caso o Fundo realize investimentos em outros ativos que não os Novos Fundos, esses investimentos estarão sujeitos à Taxa de Gestão e Performance;
 - (ii) A remuneração de Taxa de Gestão e Taxa de Performance a serem pagas à Gestora serão pagas diretamente pelos Novos Fundos, **evitando assim duplicidade de cobrança de Taxa de Gestão e Taxa de Performance;**
 - (iii) A Aprovação do Conflito de Interesses está em consulta **exclusivamente** para a criação dos Novos Fundos em razão destes serem igualmente geridos pela Gestora e possivelmente administrados pela Administradora, conforme exigido pela regulamentação da CVM, de modo que os cotistas são chamados a aprovar este Conflito de Interesses e, caso este seja aprovado, os cotistas concederão autorização para que o Fundo realize investimento nos Novos Fundos, mesmo sendo os Novos Fundos geridos pela Gestora; e
 - (iv) Em hipótese alguma o Fundo realizará investimentos em outros fundos de investimento sob a administração da Administradora e a gestão da Gestora no futuro que não os Novos Fundos.

DESTAQUES DA GESTORA:

A Urca Capital, se coloca à disposição dos cotistas no seguinte canal de atendimento para quaisquer dúvidas relacionadas às MATÉRIAS OBJETO DA CONSULTA FORMAL: ri@urcacap.com.br.

A fim de garantir que os cotistas estejam munidos de todas as informações necessárias ao exercício do seu direito de voto, a Gestora realizará uma reunião virtual com os Cotistas, no formato de live, no dia 14 de abril de 2025 ("Reunião") às 19hrs. A reunião ocorrerá em seu canal do Youtube, o qual pode ser acessado através do link: <https://www.youtube.com/@urcacapitalpartners3077>.



A Administradora não se responsabiliza pelas informações compartilhadas diretamente pela Gestora.

PROCEDIMENTOS PARA VOTAÇÃO VIA CONSULTA FORMAL

Quem poderá responder à Consulta Formal: Somente poderão responder a essa Consulta Formal os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas na data de envio desta Consulta Formal, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, na forma da regulamentação aplicável, não podem responder à Consulta Formal: (a) a Administradora ou o Gestor do Fundo; (b) pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista; (c) empresas ligadas à Administradora do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, conforme parágrafo 6º do artigo 29 do regulamento do Fundo.

Quóruns de instalação e deliberação: A matéria objeto de deliberação apenas será aprovada pelo voto da maioria dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal, desde que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, conforme parágrafo 2º do artigo 29 do Regulamento do Fundo e conforme Artigo 16 do Anexo III da Resolução CVM 175. Com as aprovações, a Administradora estará autorizada a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia. Assim sendo, **solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma do presente questionário, até as 23h59 do dia 25/04/2025.**

Cabe destacar que, a critério do Administrador, o prazo de manifestação poderá ser prorrogado, mediante divulgação de aviso ao mercado nesse sentido.

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Os Cotistas poderão exercer o direito de voto na forma do questionário via plataforma eletrônica, conforme link enviado aos Cotistas por correio eletrônico, no endereço de e-mails cadastrado junto ao respectivo custodiante de suas Cotas ou através de mensagens via telefone celular.

A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada à Administradora do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; ou (iii) através de comprovação de autenticidade emitida por plataformas digitais



especializadas na realização de assembleias virtuais de companhias abertas; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); e (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou e procuração com firma reconhecida).

A Carta Resposta, constante do Anexo II abaixo, contendo voto proferido pelo próprio Cotista, por seu procurador ou representante legal, deverá ser acompanhado de documentação oficial completa de identificação e/ou comprovando poderes de representação. O distribuidor/corretora do respectivo cotista poderá receber a orientação de voto de seu cliente cotista de forma eletrônica (inclusive via pdf), observado o disposto no item 3 do Anexo I abaixo.

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal estão disponíveis para consulta no site do Fundo na Administradora, no seguinte endereço eletrônico: <http://www.vortex.com.br>.

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado em até 2 (dois) dias úteis do encerramento desta Consulta Formal. Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal por e-mail ou por mensagem em aplicativo de telefone celular, e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, ou através de plataformas de votação digital, observado o disposto nesta Consulta Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas. Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail assembleiasfundos@vortex.com.br, para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



ANEXO I

CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS

INSTRUÇÕES PARA VOTO POR ESCRITO:

Passo 1: Preencher todos os campos da CARTA RESPOSTA

1.1. Em cada campo de voto deve constar apenas uma escolha: "A Favor", "Contra" ou "Abstenção"

Passo 2: Imprimir o voto e assinar.

Passo 3: Digitalizar e enviar o voto para a Administradora por e-mail para **assembleiasfundos@vortex.com.br** junto com cópia de documentação oficial do Cotista ou imputar o voto na plataforma eletrônica disponibilizada pela Administradora conforme convocação recebida por e-mail, **até as 23:59 horas do dia 25 de abril de 2024.**

INSTRUÇÕES GERAIS:

Os cotistas do Fundo poderão participar da Consulta Formal ora realizada, por si, seus representantes legais ou procuradores, apresentando juntamente com a Carta Resposta os seguintes documentos:

(a) se Pessoas Físicas: documento de identificação oficial com foto;

(b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is);

(c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is).

Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.



(d) se cotista via distribuidor conta e ordem, nos termos dos Artigos 33 a 35 da Instrução CVM nº 555, o voto a ser acompanhado por declaração emitida pelo respectivo distribuidor/corretora contendo a quantidade de cotas detidas pelo cotista votante, indicando o fundo, nome ou denominação social do cotista votante, o código do cotista votante e o número de sua inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ, ambos do Ministério da Fazenda.



ANEXO II

À VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, na qualidade de Administradora do URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 10 de abril de 2025

Identificação do(a) Cotista:	
Nome/Denominação Social:	
CPF/CNPJ:	
Representantes Legais/Procurador	
Nome/Denominação Social:	
CPF/CNPJ:	

Em resposta à Consulta Formal enviada em 10 de abril de 2025 aos Cotistas do **URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o n.º 34.508.872/0001-87 ("Fundo"), manifesto abaixo meu voto sobre:

- 1) Aprovar o potencial Conflito de Interesses no âmbito da Reestruturação, considerando que os Novos Fundos serão também administrados pela Administradora e geridos pela Gestora do Fundo, e também considerando os termos e condições apresentados na ordem do dia e objetivo e justificativa desta Consulta Formal.
- ☐ **SIM, aprovo** a deliberação;
- ☐ **NÃO, não aprovo** a deliberação;
- ☐ Abstenho-me de votar.
- ☐ Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

_____, ____ de _____ de 2025.

Assinatura