

FATO RELEVANTE

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/ME n.º 34.508.872/0001-87

Código de Negociação na B3: URPR11

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 1.820, expedido em 08 de janeiro de 2016 (“Administrador”), na qualidade de administrador do Fundo, **URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 34.508.872/0001-87 (“Fundo”), em cumprimento ao disposto no §2º do artigo 41 da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), vem a público comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral que, nos termos do artigo 25, §1º, II do Regulamento do Fundo (“Regulamento”), os Cotistas do Fundo aprovaram em consulta formal iniciada em 08 de janeiro de 2021 e encerrada em 22 de janeiro de 2021, conforme o Termo de Apuração de Consulta Formal aos Cotistas do Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII publicado em 22 de janeiro de 2021 (“Consulta Formal”), a oferta primária de cotas da 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”), cujas principais características encontram-se descritas a seguir:

NÚMERO DA EMISSÃO E DE SÉRIES

Terceira emissão de cotas do Fundo, em série única.

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 04548-005, 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, na forma da Instrução CVM 476.

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.

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.

MONTANTE INICIAL, MÍNIMO E MÁXIMO 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 acrescido em até 20% (vinte por cento), por decisão do Fundo, desde que observado o Lote Adicional (conforme abaixo definido).

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”).

Será admitido um acréscimo na quantidade de Cotas do Montante Inicial da Oferta emitidas, aumentando-o em até 20% (vinte por cento), ou seja, até o valor adicional de R\$ 15.094.800,00 (quinze milhões, noventa e quatro mil e oitocentos reais) (“Lote Adicional”), perfazendo o valor total máximo da Oferta de R\$ 90.568.800,00 (noventa milhões, quinhentos e sessenta e oito mil e oitocentos reais).

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.

QUANTIDADE DE COTAS

Serão emitidas, inicialmente, 754.740 (setecentas e cinquenta e quatro mil, setecentas e quarenta) cotas, sendo que, em caso de distribuição parcial, serão emitidas no mínimo 300.000 (trezentas mil) novas cotas do Fundo, e, em caso de emissão de Lote Adicional, serão emitidas, adicionalmente, no máximo 150.948 (cento e cinquenta mil, novecentas e quarenta e oito) cotas adicionais, perfazendo o total máximo de 905.688 (novecentas e cinco mil, seiscentas e oitenta e oito) cotas emitidas (“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.

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.

DIREITO DE PREFERÊNCIA

Os Cotistas do Fundo no encerramento das negociações na Data de Corte 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 estipulado no cronograma da Oferta (“Prazo do Direito de Preferência”), o qual deverá ser assegurado aos Cotistas do Fundo na Data de Corte, conforme informada no 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%, 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).

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 na Data de Corte, conforme o cronograma da Oferta.

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.

PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta terá início em 26 de fevereiro de 2021 (“Data de Início”), sendo certo que o Coordenador Líder informará o seu início 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 (“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”).

CRONOGRAMA DA OFERTA

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder e/ou de acordo com os regulamentos da B3.

Evento	Data
Fato Relevante – Resultado da Consulta Formal	22/01/2021
Data que identifica os cotistas com direito de preferência (“ <u>Data de Corte</u> ”)	22/02/2021
Comunicado de Início da Oferta Restrita (Divulgação do Comunicado de Início na CVM)	26/02/2021
Início do Prazo do Direito de Preferência (na B3 e no Escriturador)	01/03/2021
Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3	11/03/2021
Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	12/03/2021
Liquidação do Direito de Preferência	12/03/2021
Comunicado ao Mercado – Informações sobre o Exercício do Direito de Preferência	15/03/2021
Fechamento e alinhamento do procedimento de distribuição a novos Investidores	16/03/2021
Data estimada da 1º Liquidação da Oferta na B3	22/03/2021
Divulgação do Encerramento da Oferta (Fato Relevante/Comunicado de Encerramento na CVM)	23/03/2021

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.

LIQUIDAÇÃO

A liquidação física e financeira das Cotas da Oferta ocorrerá (“Data de Liquidação”): (i) a qualquer momento, junto ao Escriturador da Oferta, observado o período de exercício do Direito de Preferência (para os atuais Cotistas do Fundo) ou o período de subscrição (para os demais Investidores), conforme o caso, conforme previstos no cronograma da Oferta; ou (ii) na data de encerramento do período do exercício do Direito de Preferência (para os atuais Cotistas do Fundo) ou o período de subscrição (para os demais Investidores), conforme o caso, conforme previstos no cronograma da Oferta, quando a liquidação ocorrerá por meio da plataforma DDA da B3, onde o Coordenador Líder e o Fundo providenciarão a abertura de uma janela de liquidação na data de encerramento do período do exercício do Direito de Preferência para atender aos Cotistas que optem por esta modalidade de liquidação.

INTEGRALIZAÇÃO

A integralização das Cotas será realizada à vista nos momentos de 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.

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.

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 n.º 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.

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 objeto da Oferta e as cotas já emitidas pelo Fundo) 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 do Fundo; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, 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.

Adicionalmente, a partir da conversão do recibo em Cota, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável, sendo que os Investidores da Oferta receberão os rendimentos *pro rata* decorrentes dos valores subscritos na Oferta, os quais derivam de aplicações temporárias em ativos de renda fixa, na forma do Regulamento, do contrato de distribuição e do artigo 11, §3º da Instrução CVM 472, calculados desde a data da respectiva integralização das Cotas até a conversão do recibo em Cota. Todas as Cotas devidamente emitidas pelo Fundo, subscritas e integralizadas farão jus a futuras distribuições de rendimentos apurados e incorridos a partir do mês seguinte ao mês de liquidação de Oferta, sempre em igualdade de condições com os demais cotistas.

São Paulo, 22 de janeiro de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.