

## FATO RELEVANTE

### OFERTA PÚBLICA DE COTAS DA 5ª EMISSÃO

#### URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME n.º 34.508.872/0001-87  
Código ISIN n.º BRURPRCTF002  
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, do art. 25, §1º, II, e do art. 37, § 3º do Regulamento do Fundo ("Regulamento"), o Administrador deliberou no Ato do Administrador do Fundo de 22 de novembro de 2021, publicado na mesma data ("Ato do Administrador"), a oferta primária da 5ª (quinta) 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

Quinta emissão de cotas do Fundo, em série única.

#### DISTRIBUIÇÃO

As Cotas serão distribuídas sob a liderança do coordenador líder, **NU INVEST 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 Av. das Nações Unidas, n.º 14.401, conj. 141 a 144 e 151 a 154 - Pav. 14, 15 - Torre A2 - Jequitibá, Condomínio Parque da Cidade, CEP 04794-000, 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.

#### PÚBLICO-ALVO

A Oferta será feita exclusivamente no Brasil e destinada aos Cotistas que detenham cotas de emissão do Fundo no encerramento do mercado na data de 26 de novembro de 2021 ("Público-Alvo" e "Data de Corte", respectivamente). Não será admitida a oferta das Cotas a terceiros e não será permitida a cessão, total ou parcial, do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e/ou do Direito de Subscrição de Lote Adicional, conforme abaixo definidos.



## PREÇO DE EMISSÃO, TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA E PREÇO DE SUBSCRIÇÃO

O preço de emissão por Cota será de R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão"), fixado de acordo com o artigo 40, item (i) do Regulamento do Fundo, que será acrescido de uma taxa de distribuição de R\$ 2,50 (dois reais e cinquenta centavos) por Cota efetivamente distribuída ("Taxa de Distribuição Primária"), totalizando o valor de R\$ 102,50 (cento e dois reais e cinquenta centavos) ("Preço de Subscrição"). Não haverá cobrança de outras taxas.

## QUANTIDADE DE COTAS

Serão emitidas, inicialmente, até 1.950.000 (um milhão, novecentas e cinquenta mil) 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 até 390.000 (trezentas e noventa mil) cotas adicionais, perfazendo o total máximo de 2.340.000 (dois milhões, trezentas e quarenta mil) cotas emitidas ("Cotas").

Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme Cronograma da Oferta) deverão ser canceladas.

## MONTANTE INICIAL, MÍNIMO E MÁXIMO DA OFERTA

Inicialmente, o valor da Emissão será de até R\$ 199.875.000,00 (cento e noventa e nove milhões, oitocentos e setenta e cinco 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), desde que observado o Lote Adicional (conforme abaixo definido).

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo de R\$ 30.750.000,00 (trinta milhões setecentos e cinquenta mil de reais), considerando o Preço de Subscrição, 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\$ 39.975.000,00 (trinta e nove milhões, novecentos e setenta e cinco mil reais), considerando o Preço de Subscrição ("Lote Adicional"), perfazendo, nesta hipótese, o valor total máximo da Oferta de R\$ 239.850.000,00 (duzentos e trinta e nove milhões, oitocentos e cinquenta mil 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.

## DIREITO DE PREFERÊNCIA

Os Cotistas do Fundo na Data de Corte ("Cotistas") terão direito de preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da Oferta ("Direito de Preferência"), devendo manifestar seu exercício dentro do prazo estipulado no Cronograma da Oferta, mediante o envio de ordem à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, entre o dia 01 de dezembro e o dia 13 de dezembro de 2021 (inclusive), ou diretamente ao Escriturador, entre o dia 01 de dezembro e o dia 14 de dezembro de 2021 (inclusive) ("Prazo do Direito de Preferência"). Exceto na hipótese de ser exercido perante o agente de custódia, o exercício do Direito de Preferência não será exercido perante o Coordenador Líder.

A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Prazo do Direito de Preferência, qual seja, 15 de dezembro de 2021, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.



Será assegurado aos Cotistas do Fundo exclusividade no Procedimento de Alocação, observados o Cronograma da Oferta e o Montante Mínimo da Oferta.

As cotas de emissão do Fundo adquiridas a partir do dia 29 de novembro de 2021, inclusive, não farão jus ao Direito de Preferência e serão negociadas ex-subscrição.

O fator de proporção para subscrição de Cotas durante o Prazo do Direito de Preferência será equivalente a 0,533817035, e será aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na Data de Corte, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

## **DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS**

---

Caso existam Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ("Sobras"), será conferido aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras durante o Prazo do Direito de Preferência, o direito de subscrição das Sobras até o limite de Cotas do Montante Inicial da Oferta e Lote Adicional ("Direito de Subscrição de Sobras"), equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Preferência. O fator de proporção será calculado considerando a quantidade de Cotas indicadas por tais Cotistas para subscrição e a participação percentual detida pelo Cotista no patrimônio total do Fundo que, no ato do exercício do Direito de Preferência, indicaram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras, não sendo consideradas frações de Cotas.

Os Cotistas que tiverem Direito de Subscrição de Sobras, conforme estipulado acima, poderão exercê-lo junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, entre os dias 16 de dezembro e 21 de dezembro de 2021 (inclusive), ou junto ao Escriturador, entre os dias 16 de dezembro e 22 de dezembro de 2021 (inclusive), conforme o Cronograma da Oferta, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

## **DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DO LOTE ADICIONAL**

---

Caso as ordens enviadas pelos Cotistas no âmbito do exercício do Direito de Subscrição de Sobras excedam à totalidade de Sobras disponíveis, o Fundo poderá atender a essa demanda mediante o exercício do Lote Adicional, outorgando a esses Cotistas o direito de subscrever Cotas adicionais às Sobras, mas sempre observado o limite do Lote Adicional ("Direito de Subscrição do Lote Adicional").

## **LIMITE DE APLICAÇÃO EM COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO**

---

Não haverá limite para a aplicação individual por qualquer Cotista em Cotas de emissão do Fundo, observados apenas o limite da Oferta, os limites decorrentes da divisão proporcional da alocação das Cotas entre os Cotistas que exercerem os seus respectivos Direitos de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e Direito de Subscrição do Lote Adicional da Oferta, com o cancelamento, se houver, do saldo de cotas não colocado.

## **PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO**

---

A Oferta terá início em 22 de novembro 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").

Ao final do Período de Distribuição, será divulgado no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, o Comunicado de Encerramento do Período de Sobras e de Montante Adicional, e conseqüentemente da Oferta, 30 de dezembro de



2021.

**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.

Eventos	Datas previstas
Publicação Fato Relevante e Comunicado de Início da Oferta Restrita	22/11/2021
Data que identifica os cotistas com direito de preferência (Data de Corte)	26/11/2021
Início do Período para Exercício do Direito de Preferência (na B3 e no Escriturador)	01/12/2021
Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3	13/12/2021
Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	14/12/2021
Data de Liquidação do Direito de Preferência	
Data da divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	15/12/2021
Início do Prazo de Subscrição de Sobras e Lote Adicional	16/12/2021
Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Lote Adicional na B3	21/12/2021
Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Lote Adicional no Escriturador	22/12/2021
Data de Liquidação das Sobras e Lote Adicional	29/12/2021
Data da divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Sobras e Lote Adicional	30/12/2021

**PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO**

Observadas as disposições da regulamentação aplicável e o Regulamento, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais deverão realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição descrito no Ato do Administrador que aprovou a Oferta, publicado na página da internet do Administrador no endereço: <https://vortex.com.br/investidor/fundos-investimento/operacao?cnpj=34.508.872/0001-87>.

**LIQUIDAÇÃO**

A Oferta será liquidada em dois momentos distintos, sendo a primeira Data de Liquidação relativamente ao exercício do Direito de Preferência, e a segunda Data de Liquidação relativamente ao exercício do direito às Sobras e, se for o caso, às Cotas do Lote Adicional, observado o Cronograma da Oferta.

Durante a colocação das Cotas, o Cotista que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a Data de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não fará jus ao recebimento de rendimentos provenientes do Fundo, exceto os rendimentos pro rata decorrentes dos valores subscritos na Oferta, os quais derivam de aplicações temporárias em ativos de renda fixa, na forma do Regulamento, do Contrato de Distribuição celebrado com o Coordenador Líder e do artigo 11, §3º da Instrução CVM 472, calculados desde a data da respectiva integralização das Cotas até a conversão do recibo em



Cota. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota em até 3 (três) meses depois de divulgado o Comunicado de Encerramento, conforme o Cronograma da Oferta acima.

## DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos decorrentes da Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários e Outros Ativos (conforme definidos no Regulamento), ao pagamento dos custos e despesas da Oferta (conforme detalhados abaixo) e ao pagamento dos encargos do Fundo previstos no Regulamento, observada Taxa de Distribuição Primária e a Política de Investimentos do Fundo.

## REGISTRO DA OFERTA E DE DISTRIBUIÇÃO

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 1º de julho de 2021 (“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 exclusivamente para os atuais Cotistas 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 Cotistas junto ao Escriturador, em decorrência do exercício do seu respectivo Direito de Preferência e direito à subscrição de Sobras e, se for o caso, às Cotas do Lote Adicional.

## 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; (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 pagos pelo 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.

São Paulo, 22 de novembro de 2021.

## VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

