

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, UMA VEZ QUE O REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DAS COTAS DO FUNDO FOI AUTOMATICAMENTE DISPENSADO PELA CVM, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, RESTRINGINDO-SE ESTE PROSPECTO TÃO SOMENTE À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO.

PROSPECTO DA REGISTRO DE NEGOCIAÇÃO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO

URCA PRIME RENDA FUNDO

DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ n.º 34.508.872/0001-87

registro de Cotas para negociação em bolsa de valores de

304.740

(trezentas e quatro mil, setecentas e quarenta Cotas)

Código ISIN das Cotas: BRURPRCTF002

Código de Negociação das Cotas na B3: URPR11

Tipo ANBIMA: Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido

O **URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“Fundo”), fundo de investimento imobiliário constituído de acordo com a Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008 e com a Instrução CVM n.º 555/2014, de 17 de dezembro de 2014, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 34.508.872/0001-87, representado por seu administrador VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 2º andar, cj. 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) 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, de 08 de janeiro de 2016 (“Administrador”) realizou a distribuição pública da Primeira Emissão de Cotas, composta por até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, pelo valor unitário na Data de Emissão de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando o valor de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (“Primeira Emissão”), com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), conforme deliberada e integralmente aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 02 de dezembro de 2019, conforme ata disponível no sítio da CVM na Internet, onde foram efetivamente distribuídas 304.740 (trezentas e quatro mil, setecentas e quarenta) Cotas, e agora apresenta este prospecto visando o registro das cotas distribuídas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa e mercado de balcão organizado, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) (“Registro de Negociação” ou “Negociação das Cotas”).

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, TENDO SIDO AUTOMATICAMENTE DISPENSADA PELA CVM, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM N.º 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, RESTRINGINDO-SE ESTE PROSPECTO TÃO SOMENTE AO REGISTRO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO PARA NEGOCIAÇÃO JUNTO AO PÚBLICO EM GERAL, EM BOLSA DE VALORES.

O Fundo foi regularmente constituído pela Administradora por meio de “*Instrumento Particular de Constituição do VX XXIV - Fundo de Investimento Imobiliário*” celebrado em 18 de julho de 2019, o qual foi devidamente registrado perante o 7º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 2.009.108, de 24 de julho de 2019, sendo o seu último regulamento em vigor, datado de 19 de junho de 2020, encontra-se devidamente registrado perante a CVM na forma autorizada pelo Artigo 1.368- do Código Civil (“Regulamento”).

A Primeira Emissão foi realizada no Brasil, sob a coordenação da ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 13.293.225/0001-25 (“Coordenador Líder”), sob o regime de colocação de esforços restritos, nos termos da instrução CVM 476, tendo sido automaticamente dispensada do registro previsto no artigo 19, I, da Lei n.º 6.385, de 7 dezembro de 1976, conforme alterada, junto à CVM. Deste modo, a CVM não analisou os documentos relacionados à Primeira Distribuição. Maiores informações a esse respeito podem ser obtidas junto ao Administrador, nos meios dispostos na seção deste Prospecto intitulada “Outras Informações” (página 6674).

A gestão da carteira do Fundo é realizada de forma ativa pela 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 (“Gestor”).

O investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (conforme definido neste Prospecto) representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa de valores, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494 (conforme definido neste Prospecto). O investimento em cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez de suas cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do fundo.

AS COTAS EMITIDAS PELO FUNDO EM SUA PRIMEIRA EMISSÃO DESTINAM-SE AO REGISTRO PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, EM BOLSA DE VALORES, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO B3 AO PÚBLICO EM GERAL, OBSERVADO O DISPOSTO NESSE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.

Nos termos do §2º do artigo 15º da Instrução CVM 476, as Cotas serão negociadas no mercado secundário com investidores em geral, 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 por meio da Resolução CMN n.º 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor (“Investidores”).

Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou liquidação integral do valor investido, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação

aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide Seção “5.1.15. Risco de Alterações Tributárias e na Legislação”, na página [7583](#) deste Prospecto.

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA [6977](#) DESTA PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO DAQUELES RELACIONADOS À PRIMEIRA EMISSÃO E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

O INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO NÃO É DESTINADO A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DO REGISTRO DE NEGOCIAÇÃO, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

O FUNDO SERÁ REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS (“[ANBIMA](#)”), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” VIGENTE A PARTIR DE 20 DE JULHO DE 2020 (“[CÓDIGO ANBIMA](#)”).

ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 69A 85 DESTA PROSPECTO.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. O PRESENTE REGISTRO DE NEGOCIAÇÃO NÃO CONTERÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DESTA PROSPECTO E DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS.

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

TODO INVESTIDOR, AO INGRESSAR NO FUNDO COMO COTISTA, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO, AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE GESTÃO DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

São Paulo, 07 de agosto de 2020

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	9
1. SUMÁRIO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO	18
2. SUMÁRIO DO EMISSOR	25
2.1. BASE LEGAL	26
2.2. CONSTITUIÇÃO, FUNCIONAMENTO E PRAZO DE DURAÇÃO.....	26
2.3. PÚBLICO ALVO DO FUNDO	26
2.4. OBJETIVO DO FUNDO	27
2.5. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	27
2.6. REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS	29
2.6.1. Taxa de Administração.....	29
2.6.2. Taxa de Performance.....	31
2.6.3. Chamadas de Capital.....	31
2.7. POLÍTICA DE VOTO EM ASSEMBLEIAS GERAIS DE COTISTAS	32
2.8. REPRESENTANTE DOS COTISTAS	32
2.9. RENTABILIDADE MENSAL DO FUNDO	32
2.10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO	33
2.11. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	33
2.12. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E AUDITORIA.....	34
2.13. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DO FUNDO.....	35
2.14.1. Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização.....	36 ³⁵
2.14.2. Riscos de Não Realização do Investimento	36
2.14.3. Riscos de Liquidez, Descontinuidade do Investimento e Descasamento de Prazos	37
2.14.4. Riscos Atrelados aos Ativos Investidos.....	37
2.14.5. Riscos de Crédito.....	38
3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, AUDITORES E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO	40³⁹
3.1. ADMINISTRADOR, ESCRITURADOR E CUSTODIANTE.....	41 ⁴⁰
3.2. GESTOR.....	41 ⁴⁰
3.3. ASSESSOR LEGAL	41 ⁴⁰
3.4. AUDITOR INDEPENDENTE.....	42 ⁴¹
4. TERMOS E CONDIÇÕES DO REGISTRO DA NEGOCIAÇÃO	43⁴²
4.1. COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO.....	44 ⁴³
4.1.1. Composição Atual do Patrimônio do Fundo	44 ⁴³

4.1.2.	Composição Atual do Patrimônio do Fundo	<u>4443</u>
4.1.3.	Parque Itapê (CRI Lotelar).....	<u>4443</u>
4.1.4.	Residencial Valência I (CRI Nabileque)	<u>4948</u>
4.1.5.	Nova Sousa (CRI Nova Sousa).....	<u>5453</u>
4.1.6.	Antônio Vilar e Jardim Magnólia (CRI Carvalho)	<u>5958</u>
4.2.	CARACTERÍSTICAS E PRAZOS DO REGISTRO DA NEGOCIAÇÃO - INFORMAÇÕES NÃO APLICÁVEIS A ESTE PROSPECTO	<u>6362</u>
4.2.1.	Descrição Oferta – N/A.....	<u>6463</u>
4.2.2.	Aprovação da Assembleia Geral de Cotistas sobre Oferta – N/A	<u>6463</u>
4.2.3.	Montante Inicial da Oferta e Quantidade de Cotas da Oferta – N/A ...	<u>6463</u>
4.2.4.	Direito de Preferência – N/A	<u>6463</u>
4.2.5.	Distribuição Parcial – N/A	<u>6463</u>
4.2.6.	Regime de Distribuição das Cotas – N/A	<u>6463</u>
4.2.7.	Taxa de Ingresso ou Taxa de Saída – N/A	<u>6463</u>
4.2.8.	Preço de Subscrição – N/A	<u>6463</u>
4.2.9.	Justificativa do Preço de Subscrição – N/A	<u>6463</u>
4.2.10.	Forma de Subscrição e Integralização – N/A.....	<u>6463</u>
4.2.11.	Limites de Aplicação em Cotas de Emissão do Fundo – N/A.....	<u>6463</u>
4.2.12.	Características, Vantagens e Restrições das Cotas – N/A	<u>6463</u>
4.2.13.	Público Alvo da Oferta – N/A.....	<u>6463</u>
4.2.14.	Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição – N/A	<u>6463</u>
4.2.15.	Período de Distribuição – N/A.....	<u>6463</u>
4.2.16.	Procedimento de Alocação – N/A.....	<u>6564</u>
4.2.17.	Registro da Oferta – N/A	<u>6564</u>
4.2.18.	Plano de Distribuição – N/A	<u>6564</u>
4.2.19.	Oferta Não Institucional – N/A	<u>6564</u>
4.2.20.	Critério de Colocação da Oferta Não Institucional – N/A.....	<u>6564</u>
4.2.21.	Oferta Institucional – N/A	<u>6564</u>
4.2.22.	Critério de Colocação da Oferta Institucional – N/A.....	<u>6564</u>
4.2.23.	Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e Institucional – N/A <u>6564</u>	
4.2.24.	Alocação e Liquidação da Oferta – N/A.....	<u>6564</u>
4.2.25.	Negociação e Custódia das Cotas na B3 – N/A	<u>6564</u>
4.2.26.	Cronograma Indicativo da Oferta – N/A	<u>6564</u>
4.2.27.	Cotações Médias em Bolsa das Cotas do Fundo – N/A	<u>6564</u>
4.2.28.	Inadequação de investimento – N/A	<u>6564</u>
4.3.	CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - INFORMAÇÕES NÃO APLICÁVEIS A ESTE PROSPECTO	<u>6564</u>

4.3.1.	Regime de distribuição das Cotas – N/A	6564
4.3.2.	Comissionamento do Coordenador Líder; Despesas da Oferta – N/A .	6564
4.3.3.	Data de Liquidação – N/A	6665
4.3.4.	Demonstrativo do Custo da Distribuição – N/A	6665
4.3.5.	Obtenção de Cópia do Contrato de Distribuição – N/A	6665
4.4.	CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ, DE ESTABILIZAÇÃO DE PREÇO E/OU CONTRATO DE OPÇÃO DE COLOCAÇÃO DE LOTE SUPLEMENTAR - INFORMAÇÕES NÃO APLICÁVEIS A ESTE PROSPECTO	6665
4.5.	DESTINAÇÃO DE RECURSOS - INFORMAÇÕES NÃO APLICÁVEIS A ESTE PROSPECTO	6665
4.6.	ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA - INFORMAÇÕES NÃO APLICÁVEIS A ESTE PROSPECTO	6665
4.7.	OUTRAS INFORMAÇÕES	6665
5.	FATORES DE RISCO	6867
5.1.	RISCOS RELATIVOS AO FUNDO E AOS ATIVOS	6968
5.1.1.	Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização	6968
5.1.2.	Riscos da Reforma Tributária	7069
5.1.3.	Riscos de Mercado	7170
5.1.4.	Riscos de Não Realização do Investimento	7170
5.1.5.	Riscos de Liquidez, Descontinuidade do Investimento e Descasamento de Prazos 7170	
5.1.6.	Riscos Atrelados aos Ativos Investidos	7271
5.1.7.	Riscos de Crédito	7271
5.1.8.	Risco de Liquidez	7372
5.1.9.	Risco Relativo à Propriedade das Cotas e dos Ativos Imobiliários	7372
5.1.10.	Risco de Concentração da Carteira do Fundo	7473
5.1.11.	Risco Relativo à Concentração e Pulverização	7473
5.1.12.	Risco de Diluição da Participação do Cotista	7473
5.1.13.	Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral	7574
5.1.14.	Risco de Não Pagamento de Rendimentos aos Investidores	7574
5.1.15.	Risco de Alterações Tributárias e na Legislação	7574
5.1.16.	Risco Regulatório	7776
5.1.17.	Riscos de Despesas Extraordinárias	7776
5.1.18.	Riscos Relacionados aos Ativos Imobiliários	7776
5.1.19.	Risco Relativo ao Desenvolvimento Imobiliário Devido à Extensa Legislação 7877	
5.1.20.	Risco de Reclamações de Terceiros	7978

5.1.21.	Risco de Despesas Extraordinárias.....	7978
5.1.22.	Riscos Ambientais	7978
5.1.23.	Risco de Desapropriação	8180
5.1.24.	Risco de Sinistro	8180
5.1.25.	Riscos de Desvalorização dos Ativos Imobiliários.....	8281
5.1.26.	Risco Relacionado às Estimativas do Estudo de Viabilidade.....	8281
5.1.27.	Risco de Derivativos	8281
5.1.28.	Risco de Descontinuidade	8281
5.1.29.	Risco de Ausência de Ativos Imobiliários Disponíveis no Mercado que Satisfazam o Grau de Exigência do Gestor	8382
5.1.30.	Risco de Liquidação Antecipada de CRI Constantes da Carteira do Fundo	8382
5.2.	RISCOS RELATIVOS À OFERTA – INFORMAÇÕES NÃO APLICÁVEIS A ESTE PROSPECTO	8483
5.2.1.	Riscos da Não Colocação do Montante Inicial da Oferta – N/A.....	8483
5.2.2.	Riscos da Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta – N/A	8483
5.2.3.	Risco de Conflito de Interesse – N/A	8483
5.2.4.	Indisponibilidade de Negociação das Cotas no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta – N/A	8483
5.2.5.	Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta – N/A.....	8483
5.2.6.	Risco de Não Materialização das Perspectivas do Prospecto – N/A.....	8483
5.3.	INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO	8483
5.4.	DEMAIS RISCOS.....	8584
6.	INFORME ANUAL ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472.....	8685
7.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO ÚLTIMO EXERCÍCIO, INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS E EVENTOS SUBSEQUENTES	101100
8.	INFORMAÇÕES RELATIVAS AO TERCEIRO PRESTADOR DE GARANTIA OU DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	126125
9.	INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS SOBRE O FUNDO OU SOBRE O REGISTRO DA NEGOCIAÇÃO.....	128127
	ANEXO I. ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL DE COTISTAS APROVANDO O REGISTRO DE NEGOCIAÇÃO.....	131130
	ANEXO II. REGULAMENTO ATUALIZADO DO FUNDO	133132

DEFINIÇÕES

Para os fins deste Prospecto, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula terão os significados atribuídos a eles abaixo.

Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

“ <u>Administrador</u> ”	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 1.820, de 08 de janeiro de 2016.
“ <u>ANBIMA</u> ”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
“ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ”	Indistintamente, uma Assembleia Geral Ordinária, uma Assembleia Geral Extraordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.
“ <u>Assembleia Geral Extraordinária</u> ”	Qualquer Assembleia Geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.
“ <u>Assembleia Geral Ordinária</u> ”	A Assembleia Geral de Cotistas que deverá ser realizada, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador.

<u>“Assembleia Geral de Alteração ao Regulamento”</u>	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 19 de junho de 2020, por meio do qual foi deliberada e aprovada a versão vigente do Regulamento.
<u>“Ativos”</u>	Significam os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos do Fundo.
<u>“Ativos Imobiliários”</u>	<p>O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas <u>prioritariamente</u> na aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). O Fundo poderá investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários, com os seguintes limites de concentração: (i) até 100% do seu patrimônio líquido em Certificado de Recebíveis Imobiliários, lastreados em carteiras de recebíveis imobiliários de vendas de unidades residenciais, comerciais ou de loteamento; (ii) até 40% do seu patrimônio líquido em CRI lastreados em carteiras de recebíveis imobiliários de um mesmo cedente.</p> <p>O Fundo também poderá realizar aplicação em empreendimentos imobiliários, a critério do Gestor, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante a aquisição: (i) diretamente, de (a) imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, e (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de: (a) ações ou Cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, (b) aquisição de Cotas de Fundos de Investimento em Participações – FIP, ou Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário – FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre</p>

bens imóveis; (c) aquisição e negociação de Certificados de Recebíveis Imobiliários devidamente registrados perante a B3 para negociação; (d) aquisição e negociação de Cédulas de Crédito Imobiliárias físicas ou eletrônicas devidamente registrados perante a B3 para negociação em qualquer de seus mercados regulamentados; (e) aquisição e negociação de Letras de Créditos Imobiliários devidamente registrados perante a B3 para negociação em qualquer de seus mercados regulamentados; e (f) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ou créditos lastreados em imóveis, e desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliários.

“ <u>Auditor Independente</u> ”	É a GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES , sociedade simples, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 10.830.108/0001-65, com sede na Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105 - 12 andar - Itaim Bibi, CEP: 04571-010, São Paulo - SP.
“ <u>B3</u> ”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“ <u>BACEN</u> ”	O Banco Central do Brasil.
“ <u>Base de Cálculo da Performance</u> ”	Tem o significado atribuído na página 3132 deste Prospecto.
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”	O documento que formaliza a subscrição de Cotas pelos Cotistas.
“ <u>CMN</u> ”	Conselho Monetário Nacional.
“ <u>CNPJ/ME</u> ”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.

<u>“Código Civil”</u>	Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
<u>“Código ANBIMA”</u>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 20 de julho de 2020.
<u>“Conflito de Interesses”</u>	Significam os atos que caracterizem ou possam caracterizar o conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, sendo certo que a prática desses atos dependerá de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.
<u>“Compromisso de Investimento”</u> :	Instrumento Particular de Compromisso de Investimento” assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, bem como por 02 (duas) testemunhas, e por cada Cotista do

	Fundo que assim se comprometem a integralizar Cotas referentes à sua respectiva emissão de Cotas do Fundo sempre que houver chamadas para tanto por parte do Administrador, na forma e nas condições constantes do Compromisso de Investimento;
“ <u>Cotas</u> ”	As cotas emitidas pelo Fundo, sob a forma nominativa e escritural, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.
“ <u>Cotistas</u> ”	Os atuais Cotistas do Fundo e os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo.
“ <u>CRI</u> ”	São Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos na forma do Artigo 6º da Lei n.º 9.514/97 que tenham como lastro qualquer dos Ativos Imobiliários e sejam devidamente registrados para negociação perante a B3, que poderão ser adquiridos pelo Fundo para a composição da sua carteira de investimentos.
“ <u>Custodiante</u> ”	O Administrador, conforme acima qualificado.
“ <u>CVM</u> ”	A Comissão de Valores Mobiliários - CVM.
“ <u>Data de Emissão</u> ”	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação.
“ <u>Decreto n.º 6.306/07</u> ”	Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
“ <u>Dias Úteis</u> ”	Qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional, no Estado ou na Cidade de São Paulo, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.
“ <u>Escriturador</u> ”	O Administrador, conforme acima qualificado.
“ <u>FII</u> ” ou “ <u>Fundo de Investimento Imobiliário</u> ”	Fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei n.º 8.668/93 e Instrução CVM 472.

“ <u>Fundo</u> ”	URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob n.º 34.508.872/0001-87.
“ <u>Fundos Investidos</u> ”	Significam as cotas de fundos de investimento referenciados em DI.
“ <u>Gestor</u> ”	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.
“ <u>Governo</u> ”	Governo da República Federativa do Brasil.
“ <u>IGP-M</u> ”	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Instrução CVM 400</u> ”	Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 472</u> ”	Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”	Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 494</u> ”	Instrução da CVM n.º 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 505</u> ”	Instrução da CVM n.º 505, de 27 e setembro de 2011, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 516</u> ”	Instrução da CVM n.º 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 539</u> ”	Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.

“ <u>Investidores</u> ”	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente, no âmbito da Primeira Emissão.
“ <u>Investidores Institucionais</u> ”	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.
“ <u>Investidores Não Institucionais</u> ”	Investidores pessoas físicas, inclusive aqueles considerados investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, residentes ou domiciliados no Brasil.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
“ <u>IR</u> ”	Imposto de Renda.
“ <u>Lei n.º 6.385/76</u> ”	Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976.
“ <u>Lei n.º 6.404/76</u> ”	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“ <u>Lei n.º 8.668/93</u> ”	Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993.
“ <u>Lei n.º 9.779/99</u> ”	Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999.

“ <u>Montante da Primeira Emissão</u> ”	No Âmbito da Primeira Emissão, foram emitidas 304.740 (trezentas e quatro mil, setecentas e quarenta) Cotas no valor de R\$100,00 (cem reais), totalizando R\$ 30.747.000,00 (trinta milhões setecentos e quarenta mil reais).
“ <u>Outros Ativos</u> ”	Significa: (a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; (b) Cotas de fundos de investimento, integralmente referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM n.º 555/14 e com liquidez diária; e/ou (c) operações compromissadas integralmente com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária, nos termos dos limites permitidos aos Fundo de Investimentos Imobiliários.
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”	Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
“ <u>Primeira Emissão</u> ”	Significa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo realizada entre 06/12/2020 e 30/07/2020.
“ <u>Preço de Subscrição</u> ”	As Cotas do Fundo foram subscritas, no âmbito da Primeira Emissão, no valor de R\$ 100,00 (cem reais).
“ <u>Prospecto</u> ”	Significa este Prospecto.
“ <u>Registro de Negociação</u> ”	Registro de Negociação das Cotas da Primeira Emissão do Fundo.
“ <u>Regulamento</u> ”	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas realizada em 19 de junho de 2020, e se encontra disponível para consulta no website do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM e da B3.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”	Tem o significado atribuído na página 2930 deste Prospecto.

“Taxa de
Performance”

Tem o significado atribuído na página ~~3132~~ deste Prospecto.

“Taxa DI”

100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br).

1. SUMÁRIO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

1. SUMÁRIO DA PRIMEIRA EMISSÃO | RESUMO DA OPERAÇÃO

O SUMÁRIO ABAIXO DESTINA-SE A PROVER AS PRINCIPAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PRIMEIRA EMISSÃO, CONSIDERANDO QUE AS COTAS JÁ EMITIDAS E SUBSCRITAS NO ÂMBITO DA PRIMEIRA EMISSÃO, APÓS A PUBLICAÇÃO DESTE PROSPECTO, SERÃO ADMITIDAS A NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA E MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 AO PÚBLICO EM GERAL, OBSERVADO O DISPOSTO NESSE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.

O sumário abaixo contém, de forma resumida, as principais informações relacionadas a Primeira Emissão, **já encerrada**, sendo que maiores detalhes a respeito dessa Primeira Emissão poderão ser solicitados ao Administrador.

EMISSOR

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário constituído de acordo com a Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008 e com a Instrução CVM n.º 555/2014, de 17 de dezembro de 2014, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 34.508.872/0001-87.

ADMINISTRADOR

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 2º andar, cj. 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 1.820, de 08 de janeiro de 2016.

COORDENADOR LÍDER

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º

228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º
13.293.225/0001-25.

ESCRITURADOR

O Administrador, conforme acima qualificado.

NÚMERO DA EMISSÃO

1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

PREÇO UNITÁRIO DE SUBSCRIÇÃO

R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

NÚMERO DE SÉRIE

Série única.

APLICAÇÃO MÍNIMA INICIAL POR INVESTIDOR

A Aplicação Mínima estabelecida para a Primeira Emissão foi de 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor.

VALOR TOTAL SUBSCRITO NA PRIMEIRA EMISSÃO

Foram subscritas, no âmbito da Primeira Emissão, 304.740 (trezentas e quatro mil, setecentas e quarenta) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, resultando valor total de R\$ 30.474.000,00 (trinta milhões quatrocentos e setenta e quatro mil reais).

CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS

As Cotas do Fundo, conforme disposto no Capítulo XII, do Regulamento (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; (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.

Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, 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.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei n.º 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Foi admitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da Primeira Emissão nos termos do artigo 5º- A da Instrução CVM 476 e dos artigos 30 e 31.

AMBIENTE DA OFERTA DA PRIMEIRA EMISSÃO

As cotas da Primeira Emissão serão registradas para negociação no sistema da CETIP/B3 e por intermédio deste Prospecto passarão a ser negociadas em bolsa de valores

administrado e operacionalizado pela B3, observado o disposto nesse Prospecto e no Regulamento.

FORMA DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

As Cotas foram integralizadas pelos Investidores à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na respectiva data de liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no Capítulo VII do Regulamento, os recursos líquidos da obtidos na Primeira Emissão foram integralmente destinados à realização de aquisição de Ativos Imobiliários e Outros Ativos, além do pagamento das remunerações devidas no âmbito da Primeira Emissão e demais custos diretos da emissão.

TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

Não será cobrada taxa de saída dos Investidores, sendo, no entanto, cobrada a taxa de ingresso.

REGISTRO DESTE PROSPECTO

O presente Prospecto foi automaticamente dispensado do registro previsto no artigo 19, I, da Lei n.º 6.385, de 7 dezembro de 1976, conforme alterada, junto à CVM. Deste modo, a CVM não analisou os documentos relacionados ao Registro de Negociação. Maiores informações a esse respeito podem ser obtidas junto ao Administrador, nos meios dispostos na seção deste Prospecto intitulada “Outras Informações” (página [6665](#)).

NEGOCIAÇÃO E CUSTÓDIA DAS COTAS NA B3

As Cotas do Fundo se encontram negociadas na B3 sob o *ticker* URPR11 em virtude da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas realizada com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução CVM 476.

PÚBLICO ALVO

A Primeira Emissão foi destinada aos Investidores que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento. No âmbito da Primeira Emissão não foi admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494. Adicionalmente, não foram realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Com a apresentação deste Prospecto, nos termos do artigo 15, §2º, da Instrução CVM 400, as Cotas da Primeira Emissão passarão a ser negociadas para o público em geral no mercado secundário de bolsa de valores, administrado e operacionalizado pela B3, observado o disposto nesse Prospecto e no Regulamento.

REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS

As Cotas objeto da Primeira Emissão foram distribuídas sob o regime de esforços restritos de colocação.

DATA DE LIQUIDAÇÃO

Foi a data de emissão das Cotas.

AUTORIZAÇÃO SOCIETÁRIA

Os termos e condições da Primeira Emissão e do Registro de Negociação, bem como o Regulamento, foram aprovados por meio da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 02 de dezembro de 2019.

INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo.

Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade destes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas [6968](#) a [8584](#) deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **O INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO NÃO É DESTINADO A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

FATORES DE RISCO

LEIA ESTE PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS [6968](#) A [8584](#) DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Primeira Emissão poderão ser obtidos junto ao Administrador, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página [6665](#) deste Prospecto.

**PROPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

2. SUMÁRIO DO EMISSOR

2. SUMÁRIO DO EMISSOR

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO E NO INFORME ANUAL, CONFORME A SEÇÃO “ANEXO II. REGULAMENTO DO FUNDO”, NA PÁGINA 133132 DESTE PROSPECTO, E A SEÇÃO “INFORME ANUAL | ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472”, NA PÁGINA 8685 DESTE PROSPECTO. LEIA O REGULAMENTO E O INFORME ANUAL ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

2.1. BASE LEGAL

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, tendo como base legal a Lei n.º 8.668, a Instrução CVM 472 e Instrução CVM 555.

2.2. CONSTITUIÇÃO, FUNCIONAMENTO E PRAZO DE DURAÇÃO

A constituição do Fundo, assim como o inteiro teor do seu regulamento e a Primeira Emissão foram aprovados mediante deliberação por ato particular do Administrador, em 18 de julho de 2019 e registrado no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 2.009.108, em 27 de julho de 2019. O Fundo tem prazo de duração indeterminado, conforme descrito no artigo 1º do Regulamento.

2.3. PÚBLICO ALVO DO FUNDO

As Cotas da Primeira Emissão foram distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, tendo sido colocadas exclusivamente junto a Investidores Profissionais, nos termos da Instrução CVM 476.

Apesar do Fundo ter sido distribuído inicialmente apenas a Investidores Profissionais, as Cotas do Fundo passarão a ser negociadas para o público em geral no mercado secundário, assim entendidos investidores em geral, sejam eles pessoas físicas,

peessoas 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 por meio da Resolução CMN n.º 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, em virtude da deliberação tomada pelos Cotistas no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 02 de dezembro de 2019, onde foi aprovada a alteração do mercado onde as Cotas são negociadas, autorizando assim a sua negociação para o público em geral em bolsa de valores, mediante a apresentação de prospecto, na forma autorizada pelo §2º do artigo 15º da Instrução CVM 476, conforme alterada.

EM VIRTUDE DA DELIBERAÇÃO ACIMA, O FUNDO PUBLICA ESTE PROSPECTO NA FORMA EXIGIDA PELA INSTRUÇÃO CVM 476, PARA QUE A B3 AUTORIZA A NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO EM SUA PLATAFORMA PARA O PÚBLICO EM GERAL.

2.4. OBJETIVO DO FUNDO

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII do Regulamento, preponderante, mas não exclusivamente, por meio de investimentos nos Ativos Imobiliários. Os investimentos realizados nas Cotas do Fundo deverão ser rentabilizados mediante: (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; e/ou (b) aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (b.1) da valorização intrínseca dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos constantes da carteira do Fundo; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

2.5. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). O Fundo poderá investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários, com os seguintes limites de

concentração: (i) até 100% do seu patrimônio líquido em Certificado de Recebíveis Imobiliários, lastreados em carteiras de recebíveis imobiliários de vendas de unidades residenciais, comerciais ou de loteamento; (ii) até 40% do seu patrimônio líquido em CRI lastreados em carteiras de recebíveis imobiliários de um mesmo cedente.

Os CRI que serão adquiridos deverão passar pelos seguintes critérios de elegibilidade: (i) a liquidação dos CRI deverá ocorrer em instituições autorizadas pelo BACEN/CVM; (ii) os CRI deverão contar com regime fiduciário e contratação de Agente Fiduciário; (iii) os créditos que lastreiam a emissão do CRI devem ser pulverizados, obedecendo o limite máximo de 15% (quinze por cento) por devedor; (iv) LTV máximo de 70%, em empreendimentos que não possuem habite-se ou TVO; (v) LTV máximo de 80%, em empreendimentos que possuem habite-se ou TVO; (vi) alienação fiduciária das quotas da sociedade que seja a credora original dos créditos imobiliários que lastreiam o CRI; (vii) razão de Garantia mínima de 120% (Valor presente do fluxo futuro/Saldo devedor dos CRI seniores); (viii) razão de garantia de fluxo mensal mínima de 105% (fluxo mensal/parcela de pagamento do CRI sênior); (ix) Fundo de reserva equivalente a 2x (duas vezes) a maior parcela do fluxo de pagamento do CRI, contando apenas com parcelas mensais dos devedores; (x) fundo de obra de 100% do valor de obra remanescente (caso empreendimento ainda em obras), a ser pago em moeda corrente.

Sem prejuízo da prioridade que tem sido dada pelo Gestor no Fundo na aquisição dos CRI, **O FUNDO PODERÁ INVESTIR EM QUALQUER MODALIDADE DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS**, quais sejam, a aquisição: (i) diretamente, de (a) imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, e (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de: (a) ações ou Cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, (b) aquisição de Cotas de Fundos de Investimento em Participações – FIP, ou Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário – FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis; (c) aquisição e negociação de Certificados de Recebíveis Imobiliários devidamente registrados perante a B3 para negociação; (d) aquisição e negociação de Cédulas de Crédito Imobiliárias físicas ou

eletrônicas devidamente registrados perante a B3 para negociação em qualquer de seus mercados regulamentados; (e) aquisição e negociação de Letras de Créditos Imobiliários devidamente registrados perante a B3 para negociação em qualquer de seus mercados regulamentados; e (f) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ou créditos lastreados em imóveis, e desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no artigo 50 do Regulamento. O Fundo poderá aplicar até uma parcela máxima de 30% (trinta por cento) do seu patrimônio líquido em Outros Ativos, observados os limites por emissor e os limites por modalidade de ativo financeiro constantes da Instrução CVM 555, aplicáveis ao Fundo por força do disposto no Artigo 45, §5º da Instrução CVM 472, bem como as hipóteses de não aplicação dessas restrições previstas no Artigo 45, §6º da Instrução CVM 472 e demais dispositivos da regulamentação aplicável.

2.6. REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.6.1. Taxa de Administração

Pelos serviços de administração, gestão, controladoria, contabilidade, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas, o Fundo pagará (“Taxa de Administração”):

- (i) diretamente ao Administrador a remuneração de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) ao ano, calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) incidentes sobre o somatório do valor dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Esta remuneração ao Administrador será paga

mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver a primeira integralização de cotas; e

- (ii) diretamente ao Gestor a remuneração de 0,95% (zero vírgula noventa e cinco por cento) ao ano, calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), incidentes sobre o somatório do valor dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Esta remuneração ao Gestor será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver a primeira integralização de cotas.
- (iii) Adicionalmente, será devido ao Administrador: (i) um valor fixo mensal de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), referente ao pagamento pela prestação do serviço de banco liquidante do fundo; (ii) um valor fixo mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) referente ao pagamento pela prestação do serviço de Escrituração.
- (iv) Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicada a tais atividades.

Os valores mínimos mensais pagos ao Administrador e ao Gestor pelo Fundo serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início do Prazo de Duração (conforme Regulamento do Fundo).

Caso as Cotas do Fundo passem a integrar, no período, índices de mercado, 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, como por exemplo, o IFIX, os percentuais acima incidirão sobre o valor de mercado do Fundo,

calculado com base na média diária de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

2.6.2. Taxa de Performance

O Fundo pagará ao Gestor, adicionalmente à Taxa de Administração prevista acima, uma taxa de performance em virtude do desempenho do Fundo equivalente a 20% (vinte por cento) incidente sobre a base de cálculo da performance (“Base de Cálculo da Performance”), conforme cálculo abaixo (“Taxa de Performance”), a qual será apropriada diariamente e paga no mês subsequente ao encerramento do período de apuração. A apropriação da Taxa de Performance se iniciará a partir do início do Prazo de Duração.

$$\text{Base de Cálculo da Performance} = [(VTD)/(VTI-VTA)-BENCHMARK] \times (VTI-VTA)$$

VTD = Valor Total Distribuído aos Cotistas dentro do mês de apuração

VTI = Valor Total Integralizado pelos Cotistas Até o último dia útil do mês anterior ao mês de apuração

VTA = Valor Total Amortizado até o último dia útil do mês anterior ao mês de apuração

BENCHMARK = Variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE, referente ao mês anterior de apuração, acrescidos de taxa equivalente mensal de 7% (sete por cento) anuais.

Eventuais amortizações de cotas do Fundo somente poderão ocorrer no dia útil seguinte ao dia da próxima divulgação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE referente ao mês em que foi realizada a Assembleia que deliberou pela amortização das cotas, após apurado e descontado o valor da Taxa de Performance do mês em que for deliberada a amortização.

Os semestres de Apuração da Taxa de Performance serão aqueles que se encerram em 31/12 e 30/06, respeitado o disposto no Art. 86 da Instrução CVM 555.

2.6.3. Chamadas de Capital

Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador fará nova chamada de capital para que os cotistas realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo.

2.7. POLÍTICA DE VOTO EM ASSEMBLEIAS GERAIS DE COTISTAS

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas. Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

2.8. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas. A eleição do(s) Representante(s) dos cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas. A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, nos termos do artigo 32 do Regulamento.

2.9. RENTABILIDADE MENSAL DO FUNDO

A rentabilidade mensal do Fundo, desde a data da Primeira Emissão até 30/07/2020, encontra-se detalhada na tabela abaixo:

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Data	Valor da cota (R\$)	Valor Total Distribuído ("VTD") (R\$/Cota)	Valor da Cota + VTD (R\$)	Mês %	Acumulado %
31/12/2019	93,38	0,00	93,38	0,00%	0,00%
31/01/2020	93,90	0,00	93,90	0,56%	0,56%
29/02/2020	98,26	0,00	98,26	4,64%	5,23%
31/03/2020	99,53	0,19	99,72	1,49%	6,80%
30/04/2020	98,29	0,62	98,90	-0,82%	5,92%
31/05/2020	99,32	0,78	100,10	1,21%	7,19%
30/06/2020	99,80	1,56	101,36	1,26%	8,55%
31/07/2020	100,36	0,81	101,17	-0,18%	8,34%

2.10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

Data	Patrimônio Líquido (R\$)	Variação do Patrimônio Líquido(%)
31/12/2019	3.758.594,66	0,00%
31/01/2020	3.735.092,42	-0,63%
29/02/2020	7.369.433,97	97,30%
31/03/2020	9.435.335,28	28,03%
30/04/2020	9.337.193,62	-1,04%
31/05/2020	14.505.782,57	55,35%
30/06/2020	29.440.751,95	102,96%
31/07/2020	30.583.670,28	3,88%

2.11. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo, 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 e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes (“Distribuição de Rendimentos”).

O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota. Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Entende-se por lucros e resultados auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, o produto decorrente do recebimento das receitas e resultados devidamente auferidos pelo Fundo em decorrência Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, as despesas relacionadas à realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas no Regulamento.

2.12. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E AUDITORIA

O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas das contas do Administrador, do Gestor, bem como das contas do Custodiante e do depositário. As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM, e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente registrado na CVM, qual seja, a Grant Thornton Auditores Independentes.

Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos. Os demais ativos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do Administrador.

As Demonstrações Financeiras, último Informe Anual e último Informe Trimestral estão incorporados por referência a este Prospecto e podem ser acessadas através dos links abaixo:

INFORME ANUAL DO FUNDO:

ACESSO ONLINE:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=88046&cvm=true>

DOWNLOAD:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/downloadDocumento?id=88046>

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS:

ACESSO ONLINE:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=87475&cvm=true>

DOWNLOAD:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/downloadDocumento?id=88046>

ÚLTIMO INFORME TRIMESTRAL DE 2020:

ACESSO ONLINE:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=95885&cvm=true>

DOWNLOAD:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/downloadDocumento?id=95885>

2.13. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DO FUNDO

2.14.1. 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, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar 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. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) apesar da recente redução no patamar geral das taxas de juros no Brasil, pode haver o aumento das taxas de juros, que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadores, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação, que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

2.14.2. Riscos de Não Realização do Investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos, a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, que poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

2.14.3. Riscos de Liquidez, Descontinuidade do Investimento e Descasamento de Prazos

Os Fundos de Investimento Imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

2.14.4. Riscos Atrelados aos Ativos Investidos

O Gestor desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Gestor identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos. O Gestor tem competência exclusiva para decidir sobre a aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários pelo Fundo.

O Fundo hoje detém em sua carteira 4 (quatro) séries de CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Travessia Securitizadora, notadamente o CRI Lotelar, CRI Nova Sousa, CRI Nabileque e CRI Carvalho, que são lastreados em quatro empreendimentos imobiliários de loteamento, onde os lastros de todos os referidos CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários decorrem dos créditos de compra e venda dos lotes dos respectivos empreendimentos para os adquirentes dos lotes. Eventual inadimplência em massa por parte dos adquirentes dos lotes vendidos que servem de lastro para os CRI - Certificados de Recebíveis Imobiliários pode afetar negativamente o fluxo de pagamentos no título, afetando de forma negativa o valor da Cotas e, conseqüentemente, os rendimentos esperados a serem pagos aos Cotistas do Fundo.

2.14.5. Riscos de Crédito

Os Ativos Imobiliários que integram a carteira do Fundo ou os Ativos Imobiliários que porventura venham a integrar a carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores finais subjacentes em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal atrelados às obrigações de dívida que lastreiam, de forma direta ou indireta, a carteira do Fundo. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos Imobiliários ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez, notadamente as Cotas do Fundo. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações

integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, AUDITORES E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

3.1. ADMINISTRADOR, ESCRITURADOR E CUSTODIANTE

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

Endereço: Rua Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim
Paulistano CEP 01.452-000 - São Paulo – SP

At.: Marcos Wanderley Pereira

Telefone: +55 11 3030-7177

E-mail: mw@vortex.com.br / juridicofundo@vortex.com.br /

admfundos@vortex.com.br

Website: www.vortex.com.br

3.2. GESTOR

URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Endereço: 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

At.: Leonardo Nascimento / Alexander Ruskay / Caio Braz / Giuliano Yunes

Telefone: +55 11 3078 0869

E-mail: lnascimento@urcacp.com.br / aruskay@urcacp.com.br /

cbraz@urcacp.com.br / gyunes@urcacp.com.br

Website: www.urcacp.com.br

3.3. ASSESSOR LEGAL

BÖING GLEICH ADVOGADOS

Endereço: Praça Floriano, n.º 19, 27º Andar, Centro, na cidade do Rio de
Janeiro, estado do Rio de Janeiro, RJ, CEP 20031-924

At.: Marcos Gleich / Kelly Pedro / Gabriel Braga

Telefone: +55 21 2272 5050 / +55 21 2272 5055

E-mail: marcos@bglaw.com.br / kpedro@bglaw.com.br / gbraga@bglaw.com.br

Website: www.bglaw.com.br

3.4. AUDITOR INDEPENDENTE

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES

Endereço: Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105 - 12 andar - Itaim Bibi, CEP:

04571-010, São Paulo - SP

At.: thiago.benazzi@br.gr.com/bruno.zamboni@br.gt.com

Telefone: +55 11 3886-5100

E-mail: grantthornton.brasil@br.gt.com

Website: www.grantthornton.com.br

4. TERMOS E CONDIÇÕES DO REGISTRO DA NEGOCIAÇÃO

4. TERMOS E CONDIÇÕES DO REGISTRO DA NEGOCIAÇÃO

4.1. COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

4.1.1. Composição Atual do Patrimônio do Fundo

O patrimônio do Fundo é composto por 304.740 (trezentas e quatro mil, setecentas e quarenta) Cotas, resultantes da 1ª (Primeira) Distribuição de Cotas do Fundo, representada pela distribuição do valor total de R\$ 30.474.000,00 (trinta milhões, quatrocentos e setenta e quatro mil reais), realizada com esforços restritos para Investidores Profissionais, na forma da Instrução CVM 476, cuja abertura se deu em 06/12/2019, sendo encerrada em 30/07/2020.

4.1.2. Composição Atual do Patrimônio do Fundo

Adicionalmente, o Fundo conta hoje com diversos Certificados de Recebíveis Imobiliários em seu patrimônio, que foram adquiridos com os recursos provenientes da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas realizada com esforços restritos, na forma da Instrução 476. Os CRI adquiridos e as informações sobre os empreendimentos que originaram os créditos que lastreiam os referidos Ativos Imobiliários serão descritos a seguir.

4.1.3. Parque Itapê (CRI Lotelar)

O loteamento Parque Itapê possui área total de 506.867,70 m² e é desenvolvido no imóvel localizado na Rodovia Aristides da Costa Barros – SP 157, S/N, Quaresma, na cidade de Itapetininga, estado de São Paulo, registrado no Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da cidade de Itapetininga, estado de São Paulo, sob a matrícula n.º 86.075, e na Prefeitura da Cidade de Itapetininga com Inscrição Municipal n.º 219767, de propriedade de Parque Itapê Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 31.045.132/0001-63, constituída em 22/06/2018, mediante registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o n.º 3523104395-2, de 27/07/2018, com o propósito específico de promover a exploração do empreendimento,

com prazo de duração até atingir completamente o objetivo da sociedade na forma exigida pela legislação vigente (“SPE Parque Itapê”).

A SPE Parque Itapê tem como única sócia a “Lotelar Urbanizadora e Participações Ltda.”, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 28.143.701/0001-07, com sede na Praça Maastricht, n.º 200, sala 723, Edifício Office Premium, Residencial Euroville, na cidade de Bragança Paulista, estado de São Paulo (“Lotelar”), que é a sociedade empresarial responsável pela idealização do loteamento Parque Itapê.

O loteamento, aprovado pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais, da Secretaria da Habitação do Governo do Estado de São Paulo, de acordo com certificado n.º 160/2018, está averbado na matrícula do imóvel de n.º 86.075, na circunscrição do RGI de Itapetininga e foi integralizado ao capital social da Proprietária mediante transferência realizada por Zilda Aleixo Hungria, Alexandre Cardoso Hungria e Guilherme Aleixo Hungria no âmbito da Primeira Alteração ao Contrato Social da Parque Itapê Empreendimentos, celebrada em 24 de outubro de 2018 e arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 07 de dezembro de 2018 sob o n.º 35.850/19-0, conforme também registrado na matrícula do imóvel como R-1 em 14 de fevereiro de 2019.

O loteamento Parque Itapê foi aprovado com 1.251 lotes, sendo 1.050 lotes residenciais e 201 lotes de uso misto, conforme Decreto n.º 1.808, de 12 de setembro de 2018, com 506.867,70 m² (quinhentos e seis mil, oitocentos e sessenta e sete metros e setenta décimos quadrados).

QUADRO DE ÁREAS

DESCRIÇÃO	ÁREAS
1.251 lotes	212.699,15 m ²
Sistema viário	161.870,10 m ²
Equipamentos urbanos	25.722,48 m ²
Áreas verdes	59.256,83 m ²
Sistema de lazer	42.411,40 m ²
Ciclovias	2.936,96 m ²

Talude impermeável	1.970,78 m ²
Total	506.867,70 m ²

TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI – LOTELAR

Determinados créditos decorrentes da alienação de lotes do empreendimento Parque Itapê serviram de lastro à emissão do Certificado de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Travessia Securitizadora S.A., que foram adquiridos pelo Fundo de acordo com os termos e condições a seguir (“CRI Lotelar”):

CARACTERÍSTICAS	CRI
(i) <u>Quantidade:</u>	13.193 (treze mil cento e noventa e três) Certificados de Recebíveis Imobiliários
(ii) <u>Agente Fiduciário</u>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
(iii) <u>Lastro:</u>	418 (quatrocentas e dezoito) Cédulas de Créditos Imobiliários no valor total de R\$ 21.744.405,24 (vinte e um milhões setecentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e cinco reais e vinte e quatro centavos).
(iv) <u>Garantias:</u>	O Aval dos sócios, observado que a emissão contará ainda com Fiança no Contrato de Cessão, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE.
(v) <u>Atualização:</u>	IGPM
(vi) <u>Juros:</u>	12,5% ao ano, com base em 360 dias corridos, cobrada mensalmente.
(vii) <u>Preço Unitário:</u>	R\$ 1.000,00 (um mil reais)
(viii) <u>Data de Emissão:</u>	30 de dezembro de 2019
(ix) <u>Data de Integralização:</u>	30/01/2020; 11/05/2020; 18/06/2020, 07/07/2020 e 20/07/2020

PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(x) <u>Valor de Integralização por Unidade:</u>	<ul style="list-style-type: none"> • R\$ 1.000,00, em 30/01/2020 • R\$ 997,76828757 em 11/05/2020 • R\$ 970,02345272 em 18/06/2020 • R\$ 977,80247025 em 07/07/2020 • R\$ 962,94165627 em 20/07/2020
(xi) <u>Valor total a ser integralizado:</u>	<ul style="list-style-type: none"> • R\$ 3.000.000,00, em 30/01/2020 • R\$ 2.999.291,47, em 11/05/2020 • R\$ 1.499.656,26 em 18/06/2020 • R\$ 2.599.976,77 em 07/07/2020 • R\$ 1.999.066,88 em 20/07/2020
(xii) <u>Prazo:</u>	3.641 dias corridos, a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento.

A operação de emissão do CRI Lotelar foi realizada pela Travessia Securitizadora S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 26.609.050/0001-64, com sede na Rua Conselheiro Crispiniano, n.º 105, Conjunto 43, sala 05, República, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01.037-001 (“Travessia”), mediante a securitização de 418 (quatrocentas e dezoito) Cédulas de Crédito Imobiliário no valor total de R\$ 21.744.405,24 (vinte e um milhões, setecentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e cinco reais e vinte e quatro centavos).

Após a realização das devidas auditorias financeira e legal, a operação de emissão do CRI Lotelar foi estruturada com as seguintes etapas:

- (i) **Emissão de CCI:** emissão, pela SPE Parque Itapê, de 418 (quatrocentas e dezoito) CCI sem garantia real, tendo cada uma como lastro os créditos imobiliários decorrentes da alienação de lotes do empreendimento Parque Itapê. A emissão foi realizada mediante a celebração, em 30 de dezembro de 2019, de Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural entre a SPE Parque Itapê e a Administradora, na condição de custodiante da emissão;

- (ii) **Cessão de Créditos:** cessão onerosa, pela SPE Parque Itapê à Travessia, com coobrigação da SPE Parque Itapê, em caráter irrevogável e irretratável, dos créditos imobiliários representados pelas CCI, acima referidas. A cessão de créditos foi formalizada mediante a celebração, em 30 de dezembro de 2019, do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado por SPE Parque Itapê, Travessia e pelos sócios da Lotelar, os Srs. André Susaki Pastro e Dimas Maria Pastro, na condição de fiadores da cessão de crédito (“Contrato de Cessão Lotelar”). A cessão de créditos formalizada no Contrato de Cessão Lotelar teve, ainda, as seguintes garantias: (a) fiança prestada pelos sócios da Lotelar, que são administradores da SPE Parque Itapê; (b) alienação fiduciária das totalidade das quotas da SPE Parque Itapê, outorgada pela única sócia SPE Parque Itapê à Travessia; e (c) cessão fiduciária da totalidade dos créditos futuros decorrentes da venda de determinados lotes ainda não vendidos da SPE Parque Itapê a possíveis compradores;
- (iii) **Securitização dos Créditos:** vinculação, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade dos créditos imobiliários representados pelas 418 (quatrocentos e dezoito) CCI e suas garantias, ao(s) CRI da 26ª Série da 1ª Emissão da Travessia. A vinculação (securitização) foi formalizada mediante a celebração, em 30 de dezembro de 2019, do Termo de Securitização de Créditos da 26ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A. por Travessia, Administradora, na condição de Agente Fiduciário, e, como avalistas, a SPE Parque Itapê e os sócios da Lotelar, os Srs. Dimas Maria Pastro e André Susaki Pastro;
- (iv) **Alienação Fiduciária:** alienação fiduciária da totalidade das quotas da SPE Parque Itapê, que são detidas pela Lotelar, à Travessia como garantia do cumprimento de todas as obrigações relacionadas ao CRI Lotelar e aos créditos cedidos pela SPE Parque Itapê à Travessia. A alienação fiduciária foi formalizada mediante a celebração, em 30 de dezembro de 2019, do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas

em Garantia entre Lotelar, Travessia e SPE Parque Itapê, esta última na qualidade de interveniente anuente; e

- (v) **Cessão Fiduciária:** cessão fiduciária, pela SPE Parque Itapê à Travessia, de determinados recebíveis presentes da SPE Parque Itapê, sendo tais recebíveis provenientes de lotes vendidos pela SPE Parque Itapê. A Cessão Fiduciária foi formalizada mediante a celebração, em 30 de dezembro de 2019, do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Futuros entre SPE Parque Itapê e Travessia.

Com a estrutura acima descrita, o lastro proveniente das Cédulas de Crédito Imobiliário que lastreiam o CRI Lotelar, assim como o cumprimento de todas as obrigações financeiras provenientes do CRI Lotelar, encontram-se garantidos por: (i) fiança prestada pelos sócios da Lotelar, que são administradores da SPE Parque Itapê; (ii) alienação fiduciária das totalidade das quotas da SPE Parque Itapê, outorgada pela única sócia SPE Parque Itapê à Travessia; e (iii) cessão fiduciária da totalidade dos créditos presente, bem como créditos futuros decorrentes da venda dos lotes ainda não vendidos da SPE Parque Itapê a possíveis compradores.

4.1.4. Residencial Valência I (CRI Nabileque)

O loteamento Residencial Valência I possui área total de 353.136,95 m² e é desenvolvido no imóvel localizado na Fazenda “Cantinho do Céu e Retiro das Caldas”, no município de Silvânia, no estado de Goiás, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos, Pessoas Jurídicas e Registro Civil de Pessoas Naturais do município de Silvânia, estado de Goiás sob a matrícula de n.º 17.976 e na Prefeitura do Município de Silvânia com Inscrição Municipal Rural n.º 8.551.939-1, sendo o imóvel de propriedade de Valência I Silvânia Urbanizadora SPE Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 23.766.081/0001-30, constituída em 21/10/2015, mediante registro na Junta Comercial do Estado de Goiás sob o n.º 52203512811-2, de 01/12/2015, com o prazo de duração determinado até atingir completamente o objetivo da sociedade na forma exigida pela legislação vigente, ou seja, a implantação e comercialização do loteamento em regência (“SPE Valência”)

A SPE Valência tem como sócios: (i) a Nabileque Incorporadora Ltda, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 11.182.489/0001-86, com sede na Rua Piracicaba, n.º 126, salas 71 e 72, Vila Tabajara, na cidade de Presidente Prudente, estado de São Paulo, CEP 19014-150 que é a sociedade empresarial responsável pela idealização do loteamento Valência I (“Nabileque”); e (ii) os antigos proprietários do Imóvel, que possibilitaram a aquisição do imóvel do loteamento à SPE Valência mediante sua participação no capital social da SPE Valência.

O loteamento, aprovado pela Prefeitura Municipal de Silvânia de acordo com Decreto de Aprovação do loteamento n.º 201/2016, de 31 de maio de 2016, está averbado na matrícula do imóvel de n.º 17.976, como condomínio para fins residenciais, na circunscrição do RGI de Silvânia. O imóvel, em seu estado atual, resulta da fusão dos imóveis de matrícula n.º 17.499, 17.500 e 17.678, todos registrados no RGI de Silvânia, que foram transferidos ao patrimônio da proprietária mediante integralização de capital, pelos antigos proprietários, a saber: (i) José Gonçalves; (ii) Dilma Maria Garcia; (iv) João Camargo Pires; e (v) Eunice Maria Boaventura Pires, no âmbito do Instrumento Particular de Constituição da Valência, celebrado em 21 de outubro de 2015, e arquivado na Junta Comercial do Estado de Goiás em 01 de dezembro de 2015 sob o n.º 52203512611, conforme também registrado na matrícula dos referidos imóveis como R-2 em 15 de dezembro de 2015. A fusão dos imóveis é registrada na matrícula do imóvel como R-1 em 12 de maio de 2016. Dessa maneira, os antigos proprietários se tornaram sócios da Proprietária mediante a constituição da Valência I Silvânia Urbanizadora SPE Ltda., tendo cada um a quantidade de quotas correspondente à parcela do imóvel que foi integralizada no capital social da Proprietária.

QUADRO DE ÁREAS

Descrição	Áreas
Acesso à municipalidade	10.882,63 m ²
572 lotes	183.657,60 m ²
Sistema viário	95.039,05 m ²
Áreas verdes	18.330,38 m ²

Sistema de lazer	43.088,04 m ²
Áreas de uso comum	2.139,25 m ²
Total	353.136,95 m²

TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI – NABILEQUE

Determinados créditos decorrentes da alienação de lotes do empreendimento Parque Itapê serviram de lastro à emissão do Certificado de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Travessia Securitizadora S.A., que foram adquiridos pelo Fundo de acordo com os termos e condições a seguir (“CRI Nabileque”):

CARACTERÍSTICAS	CRI
(i) <u>Quantidade:</u>	8.000 (oito mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Travessia Securitizadora S.A.
(ii) <u>Agente Fiduciário</u>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
(iii) <u>Lastro:</u>	383 (trezentas e oitenta e três) Cédulas de Créditos Imobiliários no valor total de R\$ 32.059.251,61 (trinta e dois milhões, cinquenta e nove mil, duzentos e cinquenta e um reais e sessenta e um centavos)
(iv) <u>Garantias:</u>	O Aval dos sócios, observado que a emissão contará ainda com Fiança no Contrato de Cessão, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas.
(v) <u>Atualização:</u>	IGPM/FGV
(vi) <u>Juros:</u>	Mensal na taxa de 13,49% ao ano, com base em 360 dias corridos
(vii) <u>Preço Unitário:</u>	R\$ 1.000,00 (um mil reais)
(viii) <u>Data de Emissão:</u>	20 de janeiro de 2020.
(ix) <u>Data de Integralização:</u>	20/03/2020; 11/05/2020; e 18/06/2020.

(x) <u>Valor de Integralização por Unidade:</u>	<ul style="list-style-type: none"> • R\$ 1.000,00 em 20/03/2020 • R\$ 1.014,24224767 em 11/05/2020 • R\$1.010,20809015 em 18/06/2020
(xi) <u>Valor total a ser integralizado:</u>	<ul style="list-style-type: none"> • R\$ 3.000.000,00 em 20/03/2020 • R\$ 1.299.244,32, em 11/05/2020 • R\$ 749.574,40 em 18/06/2020
(xii) <u>Prazo:</u>	4.563 (quatro mil, quinhentos e sessenta e três) dias corridos, a contar da Data de Emissão.

A operação de emissão do CRI Nabileque foi realizada pela Travessia, mediante a securitização de 383 (trezentas e oitenta e três) Cédulas de Créditos Imobiliários no valor total de R\$ 32.059.251,61 (trinta e dois milhões, cinquenta e nove mil, duzentos e cinquenta e um reais e sessenta e um centavos).

Após a realização das devidas auditorias financeira e legal, a operação de emissão do CRI Nabileque foi estruturada com as seguintes etapas:

- (i) **Emissão de CCI:** emissão, pela SPE Valência, de 383 (trezentas e oitenta e três) CCI sem garantia real, tendo cada uma como lastro os créditos imobiliários decorrentes da alienação de lotes do empreendimento Valência I. A emissão foi realizada mediante a celebração, em 20 de janeiro de 2020, do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural entre a SPE Valência e a Administradora, na condição de custodiante da emissão;
- (ii) **Cessão de Créditos:** cessão onerosa, pela SPE Valência à Travessia, com coobrigação da SPE Valência, em caráter irrevogável e irretroatável, dos créditos imobiliários representados pelas CCI, acima referidas. A cessão de créditos foi formalizada mediante a celebração, em 20 de janeiro de 2020, do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado por SPE Valência, Travessia e pelos sócios

da Nabileque, os Srs. Luiz Augusto de Medeiros Pellegrini e Marcos Vinicius Fabbri, na condição de fiadores da cessão de crédito (“Contrato de Cessão Nabileque”). A cessão de créditos formalizada no Contrato de Cessão Nabileque teve, ainda, as seguintes garantias: (a) fiança prestada pelos sócios da Nabileque, que são administradores da SPE Valência; (b) alienação fiduciária das quotas titularizadas pela Nabileque no capital social da SPE Valência, outorgada pela Nabileque à Travessia; e (c) cessão fiduciária da totalidade dos créditos futuros decorrentes da venda de determinados lotes ainda não vendidos da SPE Valência, a possíveis compradores;

- (iii) **Securitização dos Créditos:** vinculação, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade dos créditos imobiliários representados pelas 383 (trezentas e oitenta e três) CCI e suas garantias, ao(s) CRI da 27ª Série da 1ª Emissão da Travessia. A vinculação (securitização) foi formalizada mediante a celebração, em 20 de janeiro de 2020, do Termo de Securitização de Créditos da 27ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A. por Travessia, Administradora, na condição de Agente Fiduciário, e, como avalistas, a SPE Valência e os sócios da Nabileque, os Srs. Luiz Augusto de Medeiros Pellegrini e Marcos Vinicius Fabbri;

- (iv) **Alienação Fiduciária:** alienação fiduciária das 639.100 (seiscentas e trinta e nove mil e cem) quotas de emissão da SPE Valência, representativas de 63,91% (sessenta e três inteiros, noventa e um centésimos por cento) do capital social votante e total da SPE Valência, que são detidas pela Nabileque, à Travessia como garantia do cumprimento de todas as obrigações relacionadas ao CRI Nabileque e aos créditos cedidos pela SPE Valência à Travessia. A alienação fiduciária foi formalizada mediante a celebração, em 20 de janeiro de 2020, do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia entre Nabileque, Travessia, SPE Valência e os demais sócios da SPE Valência, esses últimos na qualidade de intervenientes anuentes; e

- (v) **Cessão Fiduciária:** cessão fiduciária, pela SPE Valência à Travessia, de determinados recebíveis presentes da SPE Valência, sendo tais recebíveis provenientes de lotes vendidos pela SPE Valência. A Cessão Fiduciária foi formalizada mediante a celebração, em 20 de janeiro de 2020, do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Futuros entre SPE Valência e Travessia.

Com a estrutura acima descrita, o lastro proveniente das Cédulas de Crédito Imobiliário que lastreiam o CRI Nabileque, assim como o cumprimento de todas as obrigações financeiras provenientes do CRI Nabileque, encontram-se garantidos por: (i) fiança prestada pelos sócios da Nabileque, que são administradores da SPE Valência; (ii) alienação fiduciária da totalidade das quotas pertencentes à Nabileque no capital social da SPE Valência, outorgada pela Nabileque à Travessia; e (iii) cessão fiduciária da totalidade dos créditos presentes, bem como créditos futuros decorrentes da venda dos lotes ainda não vendidos da SPE Valência a possíveis compradores.

4.1.5. Nova Sousa (CRI Nova Sousa)

O loteamento Nova Sousa possui área total de 2.706.840,00 m² e é desenvolvido no imóvel localizado no Sítio Paquequé, zona urbana do município de Sousa, no estado da Paraíba, registrado na circunscrição do Cartório do 1º Ofício Notarial e Registral da Comarca de Sousa, estado da Paraíba, sob a matrícula de n.º 1631 e na Prefeitura do Município de Sousa, de propriedade de Nova Sousa Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 17.706.941/0001-48 (“Nova Sousa Empreendimentos”).

A Nova Sousa Empreendimentos tem como sócios: (i) a Nova Villa Participações Societárias S.A., sociedade anônima fechada, com sede localizada na Rua João Rodrigues, n.º 10 - Ponta Negra - CEP: 59090-210 - Natal/RN, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 19.603.535/0001-85 e NIRE 24300006063, CEP 19014-150 (“Nova Villa”); e (ii) North East Development Group Representações e Comércio Ltda., sociedade empresária limitada, com sede localizada na Rua João Rodrigues, n.º 10- Ponta Negra -CEP: 59090-

210 - Natal/RN, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.474.477/0001-86 e NIRE 24200596845 (“North East”).

A Nova Villa e a North East, por sua vez, têm como sócio majoritário e controlador o Sr. Kristian Wendelboe (“Kristian”), sendo Kristian o responsável pela idealização do loteamento Nova Sousa.

O loteamento, aprovado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento do Município de Sousa – PB, de acordo com processo administrativo de n.º 1.489/2013 e com o Decreto n.º 229, de 09 de agosto de 2013, está averbado na matrícula do imóvel de n.º 1631, na circunscrição do RGI de Sousa, e foi transferido ao patrimônio da Proprietária mediante transferência realizada pelos antigos proprietários, por meio da escritura pública de transferência de propriedade imobiliária lavrada pelo RGI de Sousa no Livro n.º 169, fls. 045, em 27 de setembro de 2016.

O loteamento foi registrado no Livro Auxiliar de loteamento n.º 8/D, fls. 29, em 09/07/2018, devidamente averbado na AV-001-018229, com o seguinte quadro de áreas:

QUADRO DE ÁREAS

Descrição	Áreas
5.452 lotes	1.174.481,95 m ²
Áreas verdes	572.171,98 m ²
APP e ciclovia	349.545,14 m ²
Área Comunitária	90.299,26 m ²
Sistema viário	520.341,67 m ²
Total	2.706.840,00 m²

TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI – NOVA SOUSA

CARACTERÍSTICAS	CRI
(i) <u>Quantidade:</u>	4.000

PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(ii) <u>Agente Fiduciário</u>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
(iii) <u>Lastro:</u>	235 (duzentas e trinta e cinco) Cédulas de Créditos Imobiliários no valor total de R\$ 4.620.480,72 (quatro milhões, seiscentos e vinte mil, quatrocentos e oitenta reais e setenta e dois centavos).
(iv) <u>Garantias:</u>	O Aval dos Avalistas, observado que a emissão contará ainda com Fiança no Contrato de Cessão, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas.
(v) <u>Atualização:</u>	IGPM
(vi) <u>Juros:</u>	Mensal na taxa de 14% ao ano, com base em 360 dias corridos
(vii) <u>Preço Unitário:</u>	R\$ 1.000,00 (um mil reais)
(viii) <u>Data de Emissão:</u>	30 de dezembro de 2019
(ix) <u>Data de Integralização:</u>	31/01/2020; 21/02/2020; 11/05/2020 e 23/06/2020
(x) <u>Valor de Integralização por Unidade:</u>	<ul style="list-style-type: none"> • R\$ 1.000,00 em 31.01.2020 • R\$ 1.008,4527641 em 21.02.2020 • R\$ 1.025,56064710 em 11.05.2020 • R\$ 1.035,03559146 em 23.06.2020
(xi) <u>Valor total a ser integralizado:</u>	<ul style="list-style-type: none"> • R\$ 730.000,00 em 31.01.2020 • R\$ 499.184,12 em 21.02.2020 • R\$ 249.211,24 em 11.05.2020 • R\$ 299.125,29 em 23.06.2020
(xii) <u>Prazo:</u>	4.249 dias corridos, a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento.

A operação de emissão do CRI Nova Sousa foi realizada pela Travessia, mediante a securitização de 235 (duzentas e trinta e cinco) Cédulas de Créditos Imobiliários no

valor total de R\$ 4.620.480,72 (quatro milhões, seiscentos e vinte mil, quatrocentos e oitenta reais e setenta e dois centavos).

Após a realização das devidas auditorias financeira e legal, a operação de emissão do CRI Nova Sousa foi estruturada com as seguintes etapas:

- (i) **Emissão de CCI:** emissão, pela Nova Sousa Empreendimentos, de 235 (duzentas e trinta e cinco) CCI sem garantia real, tendo cada uma como lastro os créditos imobiliários decorrentes da alienação de lotes do empreendimento Nova Sousa. A emissão foi realizada mediante a celebração, em 30 de dezembro de 2019, do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural entre a Nova Sousa Empreendimentos e a Administradora, na condição de custodiante da emissão;
- (ii) **Cessão de Créditos:** cessão onerosa, pela Nova Sousa Empreendimentos à Travessia, com coobrigação da Nova Sousa Empreendimentos, em caráter irrevogável e irretratável, dos créditos imobiliários representados pelas CCI, acima referidas. A cessão de créditos foi formalizada mediante a celebração, em 30 de dezembro de 2019, do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado por Nova Sousa Empreendimentos, Travessia, e por Nova Villa, North East e Kristian na condição de fiadores da cessão de crédito (“Contrato de Cessão Nova Sousa”). A cessão de créditos formalizada no Contrato de Cessão Nova Sousa teve, ainda, as seguintes garantias: (a) fiança prestada por Nova Villa, North East e Kristian; (b) alienação fiduciária das quotas titularizadas pela Nova Villa e North East no capital social da Nova Sousa Empreendimentos, outorgada pela Nova Villa e North East à Travessia; e (c) cessão fiduciária da totalidade dos créditos futuros decorrentes da venda de determinados lotes ainda não vendidos da Nova Sousa Empreendimentos, a possíveis compradores;
- (iii) **Securitização dos Créditos:** vinculação, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade dos créditos imobiliários representados pelas 383

(trezentas e oitenta e três) CCI e suas garantias, ao(s) CRI da 28ª Série da 1ª Emissão da Travessia. A vinculação (securitização) foi formalizada mediante a celebração, em 30 de dezembro de 2019, do Termo de Securitização de Créditos da 28ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A. por Travessia, Administradora, na condição de Agente Fiduciário, e, como avalistas, a Nova Sousa Empreendimentos, Nova Villa, North East e Kristian;

- (iv) **Alienação Fiduciária:** alienação fiduciária da totalidade das quotas do capital social da Nova Sousa Empreendimentos, que são detidas pela Nova Villa e pela North East, à Travessia como garantia do cumprimento de todas as obrigações relacionadas ao CRI Nova Sousa e aos créditos cedidos pela Nova Sousa Empreendimentos à Travessia. A alienação fiduciária foi formalizada mediante a celebração, em 30 de dezembro de 2019, do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia entre Nova Villa, North East, Travessia e Nova Sousa Empreendimentos, esta última na qualidade de interveniente anuente; e
- (v) **Cessão Fiduciária:** cessão fiduciária, pela Nova Sousa Empreendimentos à Travessia, de determinados recebíveis presentes da Nova Sousa Empreendimentos, sendo tais recebíveis provenientes de lotes vendidos pela Nova Sousa Empreendimentos. A Cessão Fiduciária foi formalizada mediante a celebração, em 30 de dezembro de 2019, do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Futuros entre Nova Sousa Empreendimentos e Travessia.

Com a estrutura acima descrita, o lastro proveniente das Cédulas de Crédito Imobiliário que lastreiam o CRI Nova Sousa, assim como o cumprimento de todas as obrigações financeiras provenientes do CRI Nova Sousa, encontram-se garantidos por: (i) fiança prestada pelas sócias da Nova Sousa Empreendimentos e por Kristian; (ii) alienação fiduciária da totalidade das quotas do capital social da Nova Sousa Empreendimentos, outorgada pela Nova Villa e pela North East à Travessia; e (iii) cessão

fiduciária da totalidade dos créditos presentes, bem como créditos futuros decorrentes da venda dos lotes ainda não vendidos da Nova Sousa Empreendimentos a possíveis compradores.

4.1.6. Antônio Vilar e Jardim Magnólia (CRI Carvalho)

ANTÔNIO VILAR

O loteamento Antônio Vilar possui área total de 162.500,00 m² e é desenvolvido no imóvel localizado no Bairro Pedra do Reino, s/n, zona urbana município de Taperoá, no estado da Paraíba, registrado na circunscrição do Cartório Mafalda Fernandes Serviço Notarial e Registral sob a matrícula de n.º 2996 e na Prefeitura do Município de Taperoá sob a inscrição n.º 01.02.700.0001.01, de propriedade de Imoguia Empreendimento Imobiliário Nossa Senhora Daguia Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 09.361.072/0001-39 (“Imoguia”).

A Imoguia tinha como sócia, à época da operação, a Sra. Wislanny Braga Ramos de Oliveira (“Wislanny”), sendo, no entanto, controlada pela LR Loteamentos e Serviços Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Rua Doutor Pedro Firmino, n.º 107, Sala 909, Centro, na cidade de Patos, estado da Paraíba, CEP 58700-070, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 20.085.780/0001-27 (“Carvalho Loteamentos”).

O loteamento Antônio Vilar foi aprovado pela Prefeitura de Taperoá, primeiramente pelo Decreto n.º 022/2016, de 29 de setembro de 2016, e posteriormente pelo Decreto n.º 30/2018, de 26 de outubro de 2018, que revogou o anterior, e ratificou as diretrizes estabelecidas e modificou o §2º do artigo 5º do decreto anterior. Esse loteamento está averbado na matrícula do imóvel de n.º 2.996, na circunscrição do Registro Geral de Imóveis de Taperoá-PB, e foi transferido ao patrimônio da proprietária mediante a venda realizada pela LR loteamento e Serviços Ltda, por meio da escritura pública de compra e venda lavrada pelo RGI de Taperoá no Livro n.º 078, fls. 047/048v, em 24 de abril de 2019.

A região do imóvel AV foi decretada como zona urbana do Município de Taperoá-PB em 14 de abril de 2014, pela Lei Municipal 052/2014.

QUADRO DE ÁREAS

Descrição	Áreas
512 lotes	105.116,00 m ²
Áreas pública municipal	2.800,00 m ²
Sistema viário	46.428,96 m ²
Áreas Verdes	8.155,00 m ²
Total	162.500,00 m²

JARDIM MAGNÓLIA

O loteamento Jardim Magnólia possui uma área de 400.100,00 m² e é desenvolvido no imóvel localizado nos Bairros Juá Doce e Alto do Hospital, zona norte do município de Patos, no estado da Paraíba, registrado na circunscrição do Cartório Carlos Trigueiro – 1º Ofício de Registro de Imóveis de Patos - PB sob a matrícula de n.º 03 e na Prefeitura do Município de Patos sob a inscrição n.º 53.015.031.0003.000.0, de propriedade da Imoguia.

O loteamento Jardim Magnólia está averbado na matrícula do imóvel de n.º 03, na circunscrição do RGI de Taperoá, e pertence à proprietária por compra de Zeu Palmeira em 12 de novembro de 1979. À época, a proprietária utilizava a denominação social de “Gomes Conceição Ltda.”, no entanto a sociedade mudou sua denominação para a atual em 18 de novembro de 1994, mediante alteração ao contrato social da sociedade.

De acordo com o ato de registro “R: 01” da matrícula do imóvel, de 23/12/1980, o loteamento foi aprovado com 652 lotes e 3 mini chácaras, numa área total de 400.100,00 m², sendo identificados 119.810,00 m² para as vias de comunicação, sem especificar a destinação das demais áreas.

TERMOS E CONDIÇÕES DO CRI – CARVALHO

PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CARACTERÍSTICAS	CRI
(i) <u>Quantidade:</u>	4.000
(ii) <u>Agente Fiduciário</u>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
(iii) <u>Lastro:</u>	361 (trezentas e sessenta e uma) Cédulas de Créditos Imobiliários no valor total de R\$ 6.877.097,56 (seis milhões, oitocentos e setenta e sete mil, noventa e sete reais e cinquenta e seis centavos).
(iv) <u>Garantias:</u>	O Aval dos Avalistas, observado que a emissão contará ainda com Fiança no Contrato de Cessão, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas.
(v) <u>Atualização:</u>	IGPM
(vi) <u>Juros:</u>	Mensal na taxa de 14% ao ano, com base em 360 dias corridos
(vii) <u>Preço Unitário:</u>	R\$ 1.000,00 (um mil reais)
(viii) <u>Data de Emissão:</u>	30 de dezembro de 2019
(ix) <u>Data de Integralização:</u>	20/03/2020
(x) <u>Valor de Integralização por Unidade:</u>	R\$ 1.000,00 em 20.03.2020
(xi) <u>Valor total a ser integralizado:</u>	R\$ 2.100.000,00 em 20.03.2020
(xii) <u>Prazo:</u>	3.671 dias corridos, a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento.

A operação de emissão do CRI Carvalho foi realizada pela Travessia, mediante a securitização 361 (trezentas e sessenta e uma) Cédulas de Créditos Imobiliários no valor total de R\$ 6.877.097,56 (seis milhões, oitocentos e setenta e sete mil, noventa e sete reais e cinquenta e seis centavos).

Após a realização das devidas auditorias financeira e legal, a operação de emissão do CRI Carvalho foi estruturada com as seguintes etapas:

- (i) **Emissão de CCI:** emissão, pela Imoguia, de 361 (trezentas e sessenta e uma) CCI sem garantia real, tendo cada uma como lastro os créditos imobiliários decorrentes da alienação de lotes do empreendimento Imoguia. A emissão foi realizada mediante a celebração, em 31 de janeiro de 2020, do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural entre a Imoguia e a Administradora, na condição de custodiante da emissão;
- (ii) **Cessão de Créditos:** cessão onerosa, pela Imoguia à Travessia, com coobrigação da Imoguia, em caráter irrevogável e irretratável, dos créditos imobiliários representados pelas CCI, acima referidas. A cessão de créditos foi formalizada mediante a celebração, em 31 de janeiro de 2020, do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado por Imoguia, Travessia, e por Wislanny, Carvalho Loteamentos e os sócios pessoa física da Carvalho Loteamentos, Hugo de Sousa Ramos e Catarina Guerreiro de Carvalho, na condição de fiadores da cessão de crédito (“Contrato de Cessão Imoguia”). A cessão de créditos formalizada no Contrato de Cessão Imoguia teve, ainda, as seguintes garantias: (a) fiança prestada por Wislanny e Carvalho Loteamentos e seus sócios; (b) alienação fiduciária das quotas titularizadas pela Wislanny no capital social da Imoguia à época, outorgada pela Wislanny à Travessia; e (c) cessão fiduciária da totalidade dos créditos futuros decorrentes da venda de determinados lotes ainda não vendidos da Imoguia, a possíveis compradores;
- (iii) **Securitização dos Créditos:** vinculação, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade dos créditos imobiliários representados pelas 383 (trezentas e oitenta e três) CCI e suas garantias, ao(s) CRI da 29ª Série da 1ª Emissão da Travessia. A vinculação (securitização) foi formalizada mediante a celebração, em 31 de janeiro de 2020, do Termo de Securitização de Créditos da 29ª Série da 1ª Emissão de Certificados de

Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A. por Travessia, Administradora, na condição de Agente Fiduciário, e, como avalistas, a Imoguia, Wislanny, Carvalho Loteamentos e seus sócios;

- (iv) **Alienação Fiduciária:** alienação fiduciária da totalidade das quotas do capital social da Imoguia, que eram detidas pela Wislanny, à Travessia como garantia do cumprimento de todas as obrigações relacionadas ao CRI Carvalho e aos créditos cedidos pela Imoguia à Travessia. A alienação fiduciária foi formalizada mediante a celebração, em 31 de janeiro de 2020, do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia entre Wislanny, Travessia e Imoguia, esta última na qualidade de interveniente anuente; e
- (v) **Cessão Fiduciária:** cessão fiduciária, pela Imoguia à Travessia, de determinados recebíveis futuros da Imoguia, sendo tais recebíveis provenientes de lotes disponíveis para venda mas ainda não vendidos pela Imoguia. A Cessão Fiduciária foi formalizada mediante a celebração, em 31 de janeiro de 2020, do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Futuros entre Imoguia e Travessia.

Com a estrutura acima descrita, o lastro proveniente das Cédulas de Crédito Imobiliário que lastreiam o CRI Nova Sousa, assim como o cumprimento de todas as obrigações financeiras provenientes do CRI Carvalho, encontram-se garantidos por: (i) fiança prestada por Wislanny, Carvalho Loteamentos e seus sócios; (ii) alienação fiduciária da totalidade das quotas do capital social da Imoguia, outorgada pela Wislanny à Travessia; e (iii) cessão fiduciária da totalidade dos créditos futuros decorrentes da venda dos lotes ainda não vendidos da Imoguia a possíveis compradores.

4.2. CARACTERÍSTICAS E PRAZOS DO REGISTRO DA NEGOCIAÇÃO - INFORMAÇÕES NÃO APLICÁVEIS A ESTE PROSPECTO

As Informações abaixo descritas são requeridas pelo Anexo III da Instrução CVM 400, não sendo, no entanto, aplicáveis ao presente Prospecto que trata apenas da obtenção

de Registro de Negociação, conforme o disposto no artigo 15, §2º da Instrução CVM 476 e item 43.8 do Ofício-Circular n.º 1/2020-CVM/SER.

4.2.1. Descrição Oferta – N/A

4.2.2. Aprovação da Assembleia Geral de Cotistas sobre Oferta – N/A

4.2.3. Montante Inicial da Oferta e Quantidade de Cotas da Oferta – N/A

4.2.4. Direito de Preferência – N/A

4.2.5. Distribuição Parcial – N/A

4.2.6. Regime de Distribuição das Cotas – N/A

4.2.7. Taxa de Ingresso ou Taxa de Saída – N/A

4.2.8. Preço de Subscrição – N/A

4.2.9. Justificativa do Preço de Subscrição – N/A

4.2.10. Forma de Subscrição e Integralização – N/A

4.2.11. Limites de Aplicação em Cotas de Emissão do Fundo – N/A

4.2.12. Características, Vantagens e Restrições das Cotas – N/A

4.2.13. Público Alvo da Oferta – N/A

4.2.14. Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição – N/A

4.2.15. Período de Distribuição – N/A

4.2.16. Procedimento de Alocação – N/A

4.2.17. Registro da Oferta – N/A

4.2.18. Plano de Distribuição – N/A

4.2.19. Oferta Não Institucional – N/A

4.2.20. Critério de Colocação da Oferta Não Institucional – N/A

4.2.21. Oferta Institucional – N/A

4.2.22. Critério de Colocação da Oferta Institucional – N/A

4.2.23. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e Institucional – N/A

4.2.24. Alocação e Liquidação da Oferta – N/A

4.2.25. Negociação e Custódia das Cotas na B3 – N/A

4.2.26. Cronograma Indicativo da Oferta – N/A

4.2.27. Cotações Médias em Bolsa das Cotas do Fundo – N/A

4.2.28. Inadequação de investimento – N/A

**4.3. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - INFORMAÇÕES NÃO
APLICÁVEIS A ESTE PROSPECTO**

4.3.1. Regime de distribuição das Cotas – N/A

4.3.2. Comissionamento do Coordenador Líder; Despesas da Oferta – N/A

4.3.3. Data de Liquidação – N/A

4.3.4. Demonstrativo do Custo da Distribuição – N/A

4.3.5. Obtenção de Cópia do Contrato de Distribuição – N/A

**4.4. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ, DE ESTABILIZAÇÃO DE PREÇO E/OU
CONTRATO DE OPÇÃO DE COLOCAÇÃO DE LOTE SUPLEMENTAR - INFORMAÇÕES NÃO
APLICÁVEIS A ESTE PROSPECTO**

**4.5. DESTINAÇÃO DE RECURSOS - INFORMAÇÕES NÃO APLICÁVEIS A ESTE
PROSPECTO**

**4.6. ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA - INFORMAÇÕES NÃO
APLICÁVEIS A ESTE PROSPECTO**

4.7. OUTRAS INFORMAÇÕES

Para maiores esclarecimentos a respeito deste Prospecto e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto e de informações a respeito da Primeira Emissão, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Gestor, da CVM e/ou da B3, nos endereços e websites indicados abaixo:

ADMINISTRADOR:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

Endereço: Rua Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim
Paulistano CEP 01.452-000 - São Paulo – SP

At.: Marcos Wanderley Pereira

Telefone: +55 11 3030-7177

E-mail: mw@vortex.com.br / juridicofundo@vortex.com.br /
admfundos@vortex.com.br

Website: www.vortex.com.br

GESTOR / COORDENADOR URCA:

URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Endereço: 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

At.: Leonardo Nascimento / Alexander Ruskay / Caio Braz / Giuliano Yunes

Telefone: +55 11 3078 0869

E-mail: lnascimento@urcacp.com.br / aruskay@urcacp.com.br /
cbraz@urcacp.com.br / gyunes@urcacp.com.br

Website: www.urcacp.com.br

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO:

Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 - São Paulo - SP

Tel.: (11) 2565-5000

Website: www.b3.com.br

5. FATORES DE RISCO

5. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

5.1. RISCOS RELATIVOS AO FUNDO E AOS ATIVOS

5.1.1. 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, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar 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. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) apesar da recente redução no patamar geral das taxas de juros no Brasil, pode haver o aumento das taxas de juros, que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadores, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação, que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

5.1.2. Riscos da Reforma Tributária

Recentemente o Governo Federal submeteu ao Congresso Nacional o texto base de uma ampla reforma tributária nacional. A tramitação do projeto de reforma tributária ainda se encontra em seus estágios iniciais, mas a depender do resultado, os tributos sobre

empresas e sobre prestações de serviços poderão ser substancialmente majorados, o que pode acarretar numa redução da rentabilidade das empresas, inclusive aquelas atuantes no setor de construção civil e loteamentos, acarretando assim uma maior dificuldade de fazerem frente ao pagamento de endividamentos. Da mesma maneira, a reforma tributária poderá alterar ou majorar a tributação sobre fundos de investimento, reduzindo assim o retorno dos Cotistas no âmbito do Investimento.

5.1.3. Riscos de Mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

5.1.4. Riscos de Não Realização do Investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos, a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, que poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

5.1.5. Riscos de Liquidez, Descontinuidade do Investimento e Descasamento de Prazos

Os Fundos de Investimento Imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados

por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

5.1.6. Riscos Atrelados aos Ativos Investidos

O Gestor desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Gestor identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos. O Gestor tem competência exclusiva para decidir sobre a aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários pelo Fundo.

O Fundo hoje detém em sua carteira 4 (quatro) séries de CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Travessia Securitizadora, notadamente o CRI Lotelar, CRI Nova Sousa, CRI Nabileque e CRI Carvalho, que são lastreados em quatro empreendimentos imobiliários de loteamento, onde os lastros de todos os referidos CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários decorrem dos créditos de compra e venda dos lotes dos respectivos empreendimentos para os adquirentes dos lotes. Eventual inadimplência em massa por parte dos adquirentes dos lotes vendidos que servem de lastro para os CRI - Certificados de Recebíveis Imobiliários pode afetar negativamente o fluxo de pagamentos no título, afetando de forma negativa o valor da Cotas e, conseqüentemente, os rendimentos esperados a serem pagos aos Cotistas do Fundo.

5.1.7. Riscos de Crédito

Os Ativos Imobiliários que integram a carteira do Fundo ou os Ativos Imobiliários que porventura venham a integrar a carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores finais subjacentes em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal atrelados às obrigações de dívida que lastreiam, de forma direta ou indireta, a carteira do Fundo. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos Imobiliários ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez, notadamente as Cotas do Fundo. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

5.1.8. Risco 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.

5.1.9. Risco Relativo à Propriedade das Cotas e dos Ativos Imobiliários

A propriedade dos Cotistas sobre as Cotas do Fundo não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os ativos financeiros, imóveis, Ativos Imobiliários e porventura Outros Ativos que componham ou que venham a compor a carteira do Fundo, ou seja,

nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

5.1.10. Risco de Concentração da Carteira do Fundo

O Fundo destinou os recursos captados na oferta da Primeira Emissão para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integram o patrimônio do Fundo, notadamente CRI, conforme definidos ao longo deste Prospecto, de acordo com a sua política de investimento e conforme determinado pelo Gestor, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários (notadamente CRI) derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

5.1.11. Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Na hipótese supramencionada, há a possibilidade de alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

5.1.12. Risco de Diluição da Participação do Cotista

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos Ativos Imobiliários. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

5.1.13. Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

5.1.14. Risco de Não Pagamento de Rendimentos aos Investidores

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir: (i) o fato de os empreendimentos imobiliários e Ativos Imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros e principal dos valores mobiliários; (iii) eventual inadimplência por parte dos devedores dos créditos que servem de lastro aos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo; e (iv) não distribuição de dividendos ou rendimentos pelas sociedades ou fundos de investimento que venham a ser investidos pelo Fundo.

5.1.15. Risco de Alterações Tributárias e na Legislação

A Lei n.º 8.668/93, conforme alterada pela Lei n.º 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique 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.

Nos termos da Lei n.º 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- (ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo; ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e
- (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia de que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária, conforme já aduzido anteriormente.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

5.1.16. Risco Regulatório

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 e instrumentos financeiros de dívida (em sua maioria CRI) 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

5.1.17. Riscos de Despesas Extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários que componham ou que venham a compor a carteira do Fundo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, execução de dívida, contratação de advogados com pagamento de honorários advocatícios relevantes, conservação dos imóveis e demais Ativos Imobiliários que componham ou que venham a compor a carteira do Fundo, instalação de equipamentos de segurança no imóveis a serem porventura detidos pelo Fundo, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários, imóveis e dos condomínios em que eventualmente venham a se situar. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

5.1.18. Riscos Relacionados aos Ativos Imobiliários

Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão de Securitizadoras emissoras dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, bem como os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários sociedades, fundos de investimento e demais emissores de Ativos Imobiliários que venham a ser detidos pelo Fundo, tais como pagamento de títulos de dívida, debêntures, dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em

decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinado emissor de título de dívida, sociedade ou fundo investido tenha sua falência ou insolvência civil decretada, ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo ou seus Cotistas, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de títulos e valores mobiliários, dentre eles CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários, ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades ou fundos, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

5.1.19. Risco Relativo ao Desenvolvimento Imobiliário Devido à Extensa Legislação

Tendo em vista que a realização de investimentos em Ativos Imobiliários com foco no desenvolvimento imobiliário, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início à venda dos imóveis, bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações, licenças de instalação, licenças de operação, alvarás, habite-se, licença de construção, licença de corpo de bombeiros (quando for o caso) ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e conseqüentemente o resultado do Fundo.

Adicionalmente, em razão da extensa e complexa legislação tributária brasileira, eventuais autuações fiscais incidentes sobre os empreendimentos cujos créditos servem

de lastro para os Ativos Imobiliários podem acarretar na redução ou interrupção das remunerações provenientes dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, podendo acarretar em perdas severas para os Cotistas do Fundo.

5.1.20. Risco de Reclamações de Terceiros

Na qualidade de potencial proprietário de imóveis e de Ativos Imobiliários no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades e/ou fundos investidos e/ou os títulos emitidos por Securitizadoras de créditos imobiliários poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e/ou dos Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, do Fundo, podendo inclusive acarretar a perda, total ou parcial, dos valores investidos pelos Cotistas.

5.1.21. Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários que não estejam previstos originalmente no projeto. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e, conseqüentemente, do Fundo.

5.1.22. Riscos Ambientais

Ainda que os Ativos Imobiliários venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, ou outras questões relacionadas às obras dos Ativos Imobiliários, provocado pelo excesso de uso da rede pública, podendo gerar passivos em relação aos imóveis, Ativos Imobiliários ou créditos imobiliários que sirvam de lastro subjacente para os Ativos Imobiliários, podendo acarretar assim a perda de seu valor econômico e, conseqüentemente, prejuízos relevantes ao Fundo e seus Cotistas.

Além disso, os Ativos Imobiliários e/ou os créditos imobiliários que servem de lastro aos Ativos Imobiliários que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os adquirentes, locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos Imobiliários a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou adquirentes, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os proprietários, adquirentes, locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com o pagamento do financiamento para a compra dos seus imóveis ou com o pagamento dos aluguéis dos imóveis que sirvam de lastro para os Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, implicando em severas perdas para o Fundo e, conseqüentemente, para os Cotistas. Ainda, em função

de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

5.1.23. Risco de Desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo ou dos imóveis cujos créditos provenientes de sua alienação servem de lastro para os Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo (notadamente CRI), por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, implicando em perdas para o Fundo e, conseqüentemente, para os Cotistas.

5.1.24. Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem ou que venham a compor o patrimônio do Fundo, ou mesmo os imóveis cuja alienação gerou os créditos imobiliários que servem de lastro para os Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo (notadamente CRI), 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. As seguradoras podem inclusive disputar judicialmente a obrigatoriedade de indenização em determinados casos, podendo resultar em situação onde nenhuma indenização será paga. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados ou mesmo os imóveis cuja alienação gerou os créditos imobiliários que servem de lastro para os Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, 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. Ao melhor conhecimento do Fundo, os imóveis cuja alienação gerou os créditos imobiliários que servem de lastro para os Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo não contam com nenhum tipo de apólice de seguro,

podendo agravar ainda mais o risco de perdas para o Fundo e, por conseguinte, aos Cotistas.

5.1.25. Riscos de Desvalorização dos Ativos Imobiliários

O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Gestor do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integram e que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno, podendo gerar perdas para os Cotistas do Fundo.

5.1.26. Risco Relacionado às Estimativas do Estudo de Viabilidade

Informação não aplicável ao presente Prospecto, conforme o disposto no artigo 15, §2º da Instrução CVM 476 e item 43.8 do Ofício-Circular n.º 1/2020-CVM/SER.

5.1.27. Risco de Derivativos

Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinadas a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

5.1.28. Risco de Descontinuidade

A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

5.1.29. Risco de Ausência de Ativos Imobiliários Disponíveis no Mercado que Satisfaçam o Grau de Exigência do Gestor

O Fundo poderá encontrar dificuldade na identificação de Ativos Imobiliários no mercado que satisfaçam todos os critérios de elegibilidade estipulados no Regulamento do Fundo e/ou pelo Gestor para que sejam adquiridos pelo Fundo. Em tais situações, os valores captados serão aplicados em Outros Ativos, que embora sejam um investimento considerado seguro, apresentam uma rentabilidade muito inferior àquela proporcionada pelos Ativos Imobiliários que são alvo de aquisição pelo Fundo, conforme a Política de Investimentos constante do Regulamento do Fundo. A ausência de Ativos Imobiliários poderá acarretar em perdas para o Fundo decorrentes da redução substancial da rentabilidade esperada, implicando em perdas para os Cotistas do Fundo.

5.1.30. Risco de Liquidação Antecipada de CRI Constantes da Carteira do Fundo

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários são um dos Ativos Imobiliários prioritários a serem analisados e adquiridos pelo Fundo na realização da Política de Investimentos, conforme previsto no Regulamento do Fundo. Os CRI adquiridos pelo Fundo possuem determinadas disposições que estabelecem o vencimento antecipados das obrigações constantes do CRI caso determinadas situações aconteçam, tais como o descumprimento de determinadas obrigações (*convenats*) dos CRI, a ausência de recomposição do fundo de reserva, a ausência de recomposição das garantias em patamares abaixo daqueles estipulados pelo Termo de Securitização, dentre outros. A liquidação antecipada dos CRI poderá acarretar dificuldades para o Fundo receber o valor do principal e/ou juros constantes do título, podendo ocorrerem perdas significativas para o Fundo em tais situações, impactando negativamente o valor das Cotas.

5.2. RISCOS RELATIVOS À OFERTA – INFORMAÇÕES NÃO APLICÁVEIS A ESTE PROSPECTO

As Informações abaixo descritas não são aplicáveis ao presente Prospecto, conforme o disposto no artigo 15, §2º da Instrução CVM 476 e item 43.8 do Ofício-Circular n.º 1/2020-CVM/SER.

5.2.1. Riscos da Não Colocação do Montante Inicial da Oferta – N/A

5.2.2. Riscos da Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta – N/A

5.2.3. Risco de Conflito de Interesse – N/A

5.2.4. Indisponibilidade de Negociação das Cotas no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta – N/A

5.2.5. Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta – N/A

5.2.6. Risco de Não Materialização das Perspectivas do Prospecto – N/A

4.2. INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos, mídia especializada e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

5.3. DEMAIS RISCOS

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

6. INFORME ANUAL | ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

6. INFORME ANUAL | ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

O Informe Anual do Fundo relativamente ao ano de 2019 poderá ser encontrado nos links a seguir:

ACESSO ONLINE:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=88046&cvm=true>

DOWNLOAD:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/downloadDocumento?id=88046>

Sem prejuízo dos links acima, aproveitamos a oportunidade para colacionar na íntegra o teor do Informe Anual nas páginas seguintes deste Prospecto.

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Informe Anual

Nome do Fundo:	URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	CNPJ do Fundo:	34.508.872/0001-87
Data de Funcionamento:	10/12/2019	Público Alvo:	Investidor Profissional
Código ISIN:	0	Quantidade de cotas emitidas:	40.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cofistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido Segmento de Atuação: Outros Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Determinado
Data do Prazo de Duração:	22/09/2021	Encerramento do exercício social:	Dezembro
Mercado de negociação das cotas:	MB	Entidade administradora de mercado organizado:	
Nome do Administrador:	VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	22.610.500/0001-88
Endereço:	AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 2277, CONJUNTO 202- JARDIM PAULISTANO- SÃO PAULO- SP- 01452000	Telefones:	(11) 3030-7177
Site:	www.vortxbr.com	E-mail:	admfundos@vortxbr.com
Competência:	12/2019		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.	31.818.879/0001-07	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano CEP 01452-000 - São Paulo - SP	(11) 3526-1300
1.2	Custodiante: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA	22.610.500/00-00	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano CEP 01452-000 - São Paulo - SP	(11) 3030-7177
1.3	Auditor Independente: RSM BRASIL AUDITORES INDEPENDENTES - SOCIEDADE SIMPLES	16.54.9.4/80/0-00	Rua do Rocio, 350, 4º andar, conj 42, Vila Olímpia, CEP 04552-000 - São Paulo -SP	(11) 2154-7795
1.4	Formador de Mercado:	./-		
1.5	Distribuidor de cotas: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA	22.610.500/00-00	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano CEP 01452-000 - São Paulo - SP	(11) 3526-1300
1.6	Consultor Especializado:	./-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: O Fundo continuará adquirindo imóveis para posterior venda, conforme o regulamento, até a data que findar o período de investimentos. Após essa data o Fundo somente continuará a investir nos imóveis já adquiridos, visando deixá-los prontos para a venda.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O Fundo obteve prejuízo contábil durante 2019. Porém, vale destacar que o ativo circulante, onde estão contabilizados todos os imóveis, está a valor de custo conforme regra contábil da CVM. Não levando em conta o valor de mercado dos imóveis.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo Ao analisar o mercado em São Paulo, foi identificado leve melhora.			

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

25/07/2020

ANEXO 39-V : Informe Anual

4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira O fundo negociará vários imóveis com a intenção de reposição.								
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:								
	Ver anexo no final do documento. Anexos								
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período						
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)							
	Não possui informação apresentada.								
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação Laudo de Avaliação								
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.								
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.								
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes: Não possui informação apresentada.								
10.	Assembleia Geral								
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, CJ 202, São Paulo, Jardim Paulistano, SP admfundos@vortex.com.br								
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração. Endereço físico: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, CJ 202, São Paulo, Jardim Paulistano, SP; endereço eletrônico: admfundos@vortex.com.br								
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.								
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. A convocação da Assembleia Geral de Cotista pelo Administrador far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável. O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelo Cotista que optar por tal recebimento. A convocação da Assembleia Geral de Cotista deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotista ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotista extraordinária.								
11.	Remuneração do Administrador								
11.1	Política de remuneração definida em regulamento: Fundo pagará, nos termos de seu Regulamento, uma remuneração ("Taxa de Administração") equivalente a: I. Durante o Período de Investimento do Fundo, o somatório dos seguintes valores: a) 1,00% (um por cento) ao ano calculado sobre o Capital Comprometido do Cotista; e b) 1,00% (um por cento) ao ano calculado sobre o Patrimônio Líquido do Fundo considerando para tanto os valores efetivamente integralizados pelo Cotista no Fundo, ou seja, o cálculo considerará os valores disponíveis no Fundo, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades. II. Durante o Período de Desinvestimento do Fundo, 2,00% (dois por cento) ao ano calculado sobre o Patrimônio Líquido do Fundo. III. Não obstante a Taxa de Administração, será devida uma Taxa de Administração mínima mensal aos prestadores dos serviços ali mencionados, no valor de R\$ 26.500,00 (vinte e seis mil e quinhentos reais), somente caso os percentuais indicados resultarem em uma remuneração inferior que a remuneração mensal mínima. Esta regra não será aplicável no período. O valor da Taxa de Administração mínima mensal será reajustado anualmente, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M/FGV no período. <table border="1"> <tr> <td>Valor pago no ano de referência (R\$):</td> <td>% sobre o patrimônio contábil:</td> <td>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</td> </tr> <tr> <td>250.767,40</td> <td>0,73%</td> <td>0,73%</td> </tr> </table>			Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	250.767,40	0,73%	0,73%
Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:							
250.767,40	0,73%	0,73%							
12.	Governança								
12.1	Representante(s) de cotistas Não possui informação apresentada.								
12.2	Diretor Responsável pelo FII								
	Nome:	Marcos Wanderley Pereira	Idade:	46					
	Profissão:	Diretor	CPF:	014.255.637-83					
	E-mail:	mw@vortex.com.br	Formação acadêmica:	Superior Completo					
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00					
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	13/04/2018					

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=88046&cvm=true>

2/3

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

25/07/2020

ANEXO 39-V : Informe Anual

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
Vortex DTVM	Ago/17 - Atual	Sócio Diretor	Serviços fiduciários		
EFG Bank	Dez/16 a Jun/17	Senior Vice President	Private banking e asset management		
BSI Bank	Ago/15 a Dez/16	Senior Vice President	Gestão de ativos		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento		Descrição			
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquiridas.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detidas em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas					
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%	1,00	40.000,00	100,00%	100,00%	
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo serão divulgados na página do Fundo, www.vortex.com.br e no sistema FundosNet da B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") e da CVM.				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. Cotas da 1ª emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, desta forma dispensada de registro perante a CVM, e a posterior negociação das Cotas pelos Cotistas ficarão sujeitas às restrições previstas na Instrução CVM nº 476/09, a qual será realizada e liderada diretamente pelo Administrador no âmbito da 1ª emissão de Cotas ou nas emissões subsequentes, mediante prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotista, em regime de melhores esforços, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta.				
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias referentes aos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, de forma diligente com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, mediante a observância de sua política de voto disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor I: http://www.angaasset.com.br .				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. Não possui informação apresentada.				
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
A integralização de Cotas pelo Cotista, até o valor comprometido, por solicitação do Gestor ao Administrador, deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Administrador mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para o Cotista, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, observado o descrito no Compromisso de Investimento. No âmbito da 1ª emissão de Cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na(s) data(s) de liquidação será R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota.					
Anexos					
5.Riscos					

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=88046&cvm=true>

3/3

DOS FATORES DE RISCO

Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo Único: A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

(i) **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, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar 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. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que

poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

(ii) Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

- Riscos do Fundo:

(iii) Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

(iv) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar

problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

(v) Riscos atrelados aos Ativos investidos: O Gestor desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

(vi) Riscos de crédito: Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

(vii) Risco 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. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(viii) Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

(ix) Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários 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, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

(x) Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

(xi) **Risco de diluição da participação do Cotista:** O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

(xii) **Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral:** Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

(xiii) **Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores:** É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

(xiv) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:** A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique 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.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- (ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e
- (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(xv) Risco regulatório. 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(xvi) Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como 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.

- Risco dos Ativos Imobiliários:

(xvii) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

(xviii) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e conseqüentemente o resultado do Fundo.

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

(xix) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

(xx) Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxi) Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxii) Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xxiii) 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 utilidade e interesse público.

(xxiv) Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem 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.

(xxv) Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas: O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

(xxvi) Risco de Derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

(xxvii) Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

(xxviii) Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

- Riscos Referentes à Primeira Emissão:

(xxix) **Risco de Conflito de Interesses:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço e poderão adquirir ativos de empresas que sejam do mesmo grupo econômico ou de outros fundos geridos pela GESTORA. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

- Outros Riscos:

(xxx) **Demais riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

7. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO ÚLTIMO EXERCÍCIO, INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS E EVENTOS SUBSEQUENTES

7. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO ÚLTIMO EXERCÍCIO, INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS E EVENTOS SUBSEQUENTES

As Demonstrações Financeiras do Fundo relativamente ao ano de 2019 poderão ser encontradas nos links a seguir:

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DE 2019:

ACESSO ONLINE:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=87475&cvm=true>

DOWNLOAD:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/downloadDocumento?id=88046>

ÚLTIMO INFORME TRIMESTRAL DE 2020:

ACESSO ONLINE:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=95885&cvm=true>

DOWNLOAD:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/downloadDocumento?id=95885>

Sem prejuízo dos links acima, aproveitamos a oportunidade para colacionar na íntegra as Demonstrações Financeiras de 2019 e o último Informe Trimestral de 2020 do Fundo nas páginas seguintes deste Prospecto.

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 34.508.872/0001-87**

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.**

Demonstrações contábeis no período
de 10 de dezembro de 2019 (data de
início das operações) a 31 de
dezembro de 2019.

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

Conteúdo

Balanço Patrimonial	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	5
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto	6
Notas explicativas às demonstrações contábeis	7

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
 CNPJ: 34.598.872/0001-87
 ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
 CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇO PATRIMONIAL
 EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Saldo em milhares de reais)

	Em 31.12.2019	% do PI		Em 31.12.2019	% do PI
ATIVO			PASSIVO		
Ativo circulante	3.885	103,37	Passivo circulante	127	3,37
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	3.885	103,37	Passivos financeiros de natureza não imobiliária	127	3,37
Títulos e Valores Mobiliários	3.885	103,37	Taxa de Administração a Pagar	11	0,29
Cotas de Fundos de Renda Fixa	3.885	103,37	Taxa de Escrituração a Pagar	2	0,05
			Taxa de Gestão a Pagar	114	3,03
TOTAL DO ATIVO	3.885	103,37	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.758	100,00
			Capital Social	4.000	106
			Prejuízo acumulado	(242)	(9)
			TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.885	103,37

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 34.508.872/0001-87
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO
PERÍODO DE 10 DE DEZEMBRO (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 31 DE DEZEMBRO DE 2019

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO	De 10.12.2019 a 31.12.2019
Resultado com Ativos de natureza não imobiliária	
Cotas de Fundos de Renda Fixa	<u>6</u>
Despesas	<u>(248)</u>
Despesa de taxa de administração	(11)
Despesa com taxa de escrituração	(2)
Despesa com Taxa de Gestão	(235)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	<u>(242)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
 CNPJ: 34.508.872/0001-87
 ADMINISTRADO PELA VÓRTIX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
 CNPJ: 22.610.500/0001-88

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 PERÍODO DE 10 DE DEZEMBRO (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 31 DE DEZEMBRO DE 2019**

	Capital Social	Prejuízos Acumulados	Total
Saldo em 10 de dezembro de 2019	-	-	-
Integralização de cotas no período	4.000	-	4.000
Resultado do período	-	(242)	(242)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	4.000	(242)	3.758

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 34.508.872/0001-87
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO
PERÍODO DE 10 DE DEZEMBRO (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 31 DE DEZEMBRO DE 2019

	<u>De 10.12.2019</u> <u>a 31.12.2019</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	
Prejuízo Líquido do período	(242)
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa	
Resultado com Aplicação de contas de fundos	(6)
Variação de ativos	
Cotas de fundos	(3.879)
Variação de passivos	
Taxa de Administração a Pagar	11
Taxa de Escrituração a Pagar	2
Taxa de Gestão a Pagar	114
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	<u>(4.000)</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	
Recebimento pela integralização de cotas	4.000
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	<u>4.000</u>
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	<u>-</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	<u>-</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CNPJ:

34.508.872/0001-87

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Japurá (“Fundo”), foi constituído em 18 de julho de 2019 e iniciou suas atividades em 10 de dezembro de 2019 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderante, mas não exclusivamente, por meio de investimentos nos Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (b.1) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

Aplicação em empreendimentos imobiliários a critério do Gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição (i) diretamente, por meio da aquisição de (a) imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, e (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou Cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, (b) aquisição de Cotas de FIP, ou Cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, (c) aquisição e negociação de Certificados de Recebíveis Imobiliários devidamente registrados perante a B3 para negociação; (d) aquisição e negociação de Cédulas de Crédito Imobiliárias físicas ou eletrônicas; (e) aquisição e negociação de Letras de Créditos Imobiliários; e (f) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ou créditos lastreados em imóveis, e desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Essas demonstrações contábeis estão sendo apresentadas para o período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019, pois o Fundo possui menos de 90 dias em operação, estando dispensado de ter suas demonstrações contábeis auditadas.

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos”.

d. Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial na categoria de “outros passivos financeiros” e mensurados pelo custo amortizado,

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Obrigações com aquisição de propriedades para investimento”.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui o seguinte investimento:

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

Em 31 de dezembro de 2019

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor Contábil
Bradesco Empresas FICFI RF Referenciado DI Federal	693.723,8968	3.885

Os fundos classificados como “Renda Fixa”, devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo classificado como “Renda Fixa” cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência. O Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra iniciou duas atividades em 2 de agosto de 1999, constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e tem por objetivo buscar a rentabilidade do CDI.

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

5 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. Os Fundos ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos. Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários –

Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários

Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos

PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Riscos ambientais

Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

6 Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão	Urca Gestão de Recursos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

7 Evolução do valor da cota e rentabilidade

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Regulamento referente à emissão de Cotas.

As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

O patrimônio líquido está representado por 40.000,00000000 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 93,96486650 em 31 de dezembro de 2019.

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foi a seguinte:

<u>Período</u>	<u>Rentabilidade cota</u>	<u>Patrimônio Líquido médio</u>
De 10.12 a 31.12.2019	(6,04%)	38.390

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

8 Encargos do Fundo

a. Taxa de administração e gestão

O Fundo pagará pelos serviços de administração, gestão, controladoria, contabilidade, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas: (i) diretamente ao Administrador a remuneração de 0,25% ao ano, calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252 incidentes sobre o somatório do valor dos Ativos Imobiliários e dos outros Ativos do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 15; e (ii) diretamente ao Gestor a remuneração de 1,0% ao ano, calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252, incidentes sobre o somatório do valor dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 20. Os valores mínimos mensais pagos ao Administrador e ao Gestor pelo Fundo serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início do prazo de duração.

Adicionalmente, será devido ao Administrador: (i) um valor fixo mensal de R\$ 1, referente ao pagamento pela prestação do serviço de banco liquidante do fundo; (ii) um valor fixo mensal de R\$ 2 referente ao pagamento pela prestação do serviço de Escrituração.

No período, a despesa com taxa de administração e gestão correspondeu a R\$ 11 e R\$ 235, respectivamente.

9 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo.

Da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 500.000 cotas de série única, totalizando até R\$ 50.000, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das cotas, na(s) data(s) de liquidação será R\$ 1 por Cota.

O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas ou (iv) outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

As cotas poderão ser registradas para negociação, isolada ou conjuntamente, no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.

No período houve integralização no montante de R\$ 4.000.

b. Amortizações e resgates de cotas

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados.

O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 dias após a conclusão da totalidade das vendas.

Não houve amortizações no período.

10 Legislação Tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

11 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. No período, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 8, não ocorreram compra e venda de títulos e valores mobiliários, operações compromissadas, operações com derivativos, operações com corretora do grupo na intermediação de compra e venda e depósito em conta corrente.

12 Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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.

O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

No período não ocorreu distribuição de lucro caixa.

13 Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

14 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

15 Diretor e Contador

Marcos Wanderley Pereira
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/O

* * *

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

INFORME TRIMESTRAL DE FII

Informe Trimestral de FII

Nome do Fundo:	URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	CNPJ do Fundo:	34.508.872/0001-87
Data de Funcionamento:	05/12/2019	Público Alvo:	Investidor Profissional
Código ISIN:	0	Quantidade de cotas emitidas:	95.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cofistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido Segmento de Atuação: Outros Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	MB	Entidade administradora de mercado organizado:	
Nome do Administrador:	VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	22.610.500/0001-88
Endereço:	AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 2277, CONJUNTO 202- JARDIM PAULISTANO- SÃO PAULO- SP- 01452-000	Telefones:	11 3030-7300
Site:	www.vortx.com.br	E-mail:	admfundos@vortxbr.com
Competência:	01/2020	Data de Encerramento do Trimestre:	31/03/2020
O Fundo se enquadra na definição da nota "6":	Sim		

1.	Informações por tipo de ativo
1.1	Direitos reais sobre bens imóveis
1.1.1	Terrenos
	Não possui informação apresentada.
1.1.2	Imóveis
1.1.2.1	Imóveis para renda acabados
	Não possui informação apresentada.
1.1.2.2	Imóveis para renda em construção
	Não possui informação apresentada.
1.1.2.3	Imóveis para Venda Acabados
	Não possui informação apresentada.
1.1.2.4	Imóveis para Venda em Construção
	Não possui informação apresentada.
1.1.3	Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis
	Não possui informação apresentada.
1.2	Ativos financeiros
1.2.1	Fundos de Investimento Imobiliário - FII
	Não possui informação apresentada.

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

26/07/2020

ANEXO 39-II : Informe Trimestral de FII

1.2.2	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) Não possui informação apresentada.		
1.2.3	Letras de Crédito Imobiliário (LCI) Não possui informação apresentada.		
1.2.4	Letra Imobiliária Garantida (LIG) Não possui informação apresentada.		
1.2.5	Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) Não possui informação apresentada.		
1.2.6	Ações Não possui informação apresentada.		
1.2.7	Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII Não possui informação apresentada.		
1.2.8	Cotas de Sociedades que se enquadra entre as atividades permitidas aos FII Não possui informação apresentada.		
1.2.9	Fundo de Investimento em Ações (FIA) Não possui informação apresentada.		
1.2.10	Fundo de Investimento em Participações (FIP) Não possui informação apresentada.		
1.2.11	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) Não possui informação apresentada.		
1.2.12	Outras cotas de Fundos de Investimento		
	Fundo	CNPJ	Quantidade
	Bradesco Empresas FIC de FI Renda Fixa Referenciado DI Feder	05.629.904/0001-02	3.447,00
			Valor (R\$)
			19.479,84
1.2.13	Outros Ativos Financeiros Não possui informação apresentada.		
1.3	Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez		
	Informações do Ativo		Valor (R\$)
	Disponibilidades		884,80
	Títulos Públicos		
	Títulos Privados		
	Fundos de Renda Fixa		19.479,84
2.	Aquisições e Alienações		
2.1	Terrenos		
2.1.1	Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido	% do Terreno em relação ao PL
	Não possui informação apresentada.		
2.1.2	Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação	% do Terreno em relação ao PL
	Não possui informação apresentada.		
2.2	Imóveis		
2.2.1	Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido	Categoria (Renda ou Venda)
	Não possui informação apresentada.		
2.2.2	Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação	% do Imóvel em relação ao PL
	Não possui informação apresentada.		
3.	Outras Informações		
3.1	Rentabilidade Garantida		
3.1.1	Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade³	% garantido relativo	Garantidor
	Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes)		
	Não possui informação apresentada.		
3.1.2	Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia		
	Mês de Referência	Rentabilidade efetiva do FII no mês(%)	Rentabilidade auferida na hipótese de ausência de garantia(%)
	01/2020	-0,5930%	NaN
	02/2020	5,1394%	NaN
	03/2020	1,4194%	NaN

Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro	Valor(R\$)
---	-------------------

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=95885&cvm=true>

2/4

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

26/07/2020

ANEXO 39-II : Informe Trimestral de FII

		Contábil	Financeiro ⁴
A	Ativos Imobiliários		
	Estoques:		
	(+) Receita de venda de imóveis em estoque		
	(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos		
	(+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques		
	(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque		
	Resultado líquido de imóveis em estoque	0	0
	Propriedades para investimento:		
	(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento		
	(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento		
	(+) Receitas de venda de propriedades para investimento		
	(-) Custo das propriedades para investimento vendidas		
	(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento		
	(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento		
	Resultado líquido de imóveis para renda	0	0
	Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
	(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM		
(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM	194.665,54	194.665,54	
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM			
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	106.775,12	106.775,12	
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	301.440,66	301.440,66	
Resultado líquido dos ativos imobiliários	301.440,66	301.440,66	
B	Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
	(+) Receitas de juros de aplicações financeiras		
	(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras		
	(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras		
	(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras		
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	0	0	
C	Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos		
D	Outras receitas/despesas		
	(-) Taxa de administração	-45,000	-45,000
	(-) Taxa de desempenho (performance)		
	(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	-27.572,98	-27.572,98
	(-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472		
	(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472		
	(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII		
	(-) Auditoria independente		
	(-) Representante(s) de cotistas		
	(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	-4.977,41	-4.977,41
	(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII		
	(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)		
	(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII		
	(-) Despesas com avaliações obrigatórias		
	(-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista		
	(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	-115,2	-115,2
	(+/-) Outras receitas/despesas	-8.628,57	-8.628,57
Total de outras receitas/despesas	-86.294,16	-86.294,16	
E = A + B + C + D	Resultado contábil/financeiro trimestral líquido	215.146,5	215.146,5

Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre*		Valor(R\$)
$F = \sum E$	Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente	0
$G = 0,95 \times F$	95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	0
H.i	(-) Parcela do resultado financeiro não declarada para distribuição ao longo do trimestre (1º ou 3º)	0
H.ii	(-) Parcela dos rendimentos retidos no fundo conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas em //	0
	(-) Parcela dos rendimentos retidos no fundo conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas em //	0
	(-) Parcela dos rendimentos retidos no fundo conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas em //	0
	(-) Parcela dos rendimentos retidos no fundo conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas em //	0

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=95885&cvm=true>

3/4

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

26/07/2020

ANEXO 39-II : Informe Trimestral de FII

	(-) Parcela dos rendimentos retidos no fundo conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas em //	0
I.i	(+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro ⁵ .	0
I.ii	(+) Resultado financeiro que excede o mínimo de 95% ⁶ .	0
$J = G - \sum H + I$	Rendimentos declarados	0
K	(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre	0
$L = J - K$	Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre	0
$M = J/F$	% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	0,0000%

* Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

Notas

1.	Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento.
2.	Nos casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos.
3.	No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista.
4.	O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas.
5.	Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro.
6.	Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras genias sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas: <ul style="list-style-type: none"> • Item 1.1.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes. • Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo. • Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes.
7.	Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre.

**8. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO
TERCEIRO PRESTADOR DE GARANTIA OU
DESTINATÁRIO DOS RECURSOS**

8. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO TERCEIRO PRESTADOR DE GARANTIA OU DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

Informações não aplicáveis ao Registro da Negociação em virtude de não haver terceiro prestador de garantia nem destinatário dos recursos.

9. INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS SOBRE O FUNDO OU SOBRE O REGISTRO DA NEGOCIAÇÃO

9. INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS SOBRE O FUNDO OU SOBRE O REGISTRO DA NEGOCIAÇÃO

O Fundo e o Coordenador Líder declaram que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e o Registro da Negociação em questão poderão ser obtidas junto ao Administrador, ao Gestor, na CVM ou junto à B3, conforme dados de contato e informações abaixo:

ADMINISTRADOR:

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

Endereço: Rua Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim
Paulistano CEP 01.452-000 - São Paulo – SP

At.: Marcos Wanderley Pereira

Telefone: +55 11 3030-7177

E-mail: mw@vortex.com.br / juridicofundo@vortex.com.br /
admfundos@vortex.com.br

Website: www.vortex.com.br

GESTOR:

URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Endereço: 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

At.: Leonardo Nascimento / Alexander Ruskay / Caio Braz / Giuliano Yunes

Telefone: +55 11 3078 0869

E-mail: lnascimento@urcacp.com.br / aruszkay@urcacp.com.br /
cbraz@urcacp.com.br / gyunes@urcacp.com.br

Website: www.urcacp.com.br

COORDENADOR LÍDER:

**ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
S.A.**

Praia de Botafogo, n.º 228, 18º andar, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ

At.: [•]

Website: <https://www.orama.com.br/>

Tel: [•]

Correio Eletrônico: [•]

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Endereço RJ: Rua Sete de Setembro, n.º 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares, CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ

Endereço S'P: Rua Cincinato Braga, n.º 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010 – São Paulo - SP

Tel.: (21) 3554-8686 / Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Endereço: Praça Antonio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901 - São Paulo - SP

Tel.: (11) 2565-5000

Website: www.b3.com.br

**ANEXO I. ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL DE
COTISTAS APROVANDO O REGISTRO DE
NEGOCIAÇÃO**

[COLAR A ATA DE APROVAÇÃO DA OFERTA]

ANEXO II. REGULAMENTO ATUALIZADO DO FUNDO

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º O URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“Administrador”: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;

“ANBIMA”: Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA;

“Assembleia Geral de Cotistas”: a assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo XII deste Regulamento;

“Ativos Imobiliários”: aplicação em empreendimentos imobiliários, considerando seleção de investimento feita pelo Gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição (i) diretamente, por meio da aquisição de (a) imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, e (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou Cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, (b) aquisição de Cotas de FIP, ou Cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, (c) aquisição e negociação de Certificados de Recebíveis Imobiliários devidamente registrados perante a B3 para negociação; (d) aquisição e negociação de Cédulas de Crédito Imobiliárias físicas ou eletrônicas; (e) aquisição e negociação de Letras de Créditos Imobiliários; e (f) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ou créditos lastreados em imóveis, e desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.

“Auditor Independente”: Sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo;

“BACEN”: Banco Central do Brasil;

“Boletim de Subscrição”: é o Boletim de Subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão, conforme abaixo especificado;

“Capital Autorizado”: Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo 4º do Artigo 1º deste Regulamento;

“Capital Comprometido”: Soma de todos os Capitais Comprometidos dos Cotistas;

“Capital Comprometido do Cotista”: Valor total que cada investidor, nos termos de cada Compromisso de Investimento, tenha se obrigado a aportar em recursos no Fundo, mediante uma ou mais subscrições e integralizações de Cotas;

8

PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87

“**Coordenador Líder**”: ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25;

“**B3**”: B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

“**Código ANBIMA**”: Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento;

“**Código Civil Brasileiro**”: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores;

“**Compromisso de Investimentos**”: “*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento*” assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, bem como por 02 (duas) testemunhas, e por cada Cotista do Fundo que assim se comprometem a integralizar Cotas referentes à sua respectiva emissão de Cotas do Fundo sempre que houver chamadas para tanto por parte do Administrador, na forma e nas condições constantes do Compromisso de Investimento;

“**Cotas**”: Frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

“**Cotistas**”: Investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

“**Custodiante**”: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;

“**CVM**”: Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

“**Data da 1ª Integralização de Cotas**”: Data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo ou em Ativos Imobiliários;

“**Dia Útil**”: Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;

“**Distribuição de Rendimentos**”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 63, Parágrafo 1º, deste Regulamento;

“**Escriturador**”: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;

“**FATCA**”: *Foreign Account Tax Compliance Act*

“**FII**”: Fundo de Investimento Imobiliário;

“**FIP**”: Fundo de Investimento em Participações;

9

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

"Fundo": o URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII;

"Gestora": URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo na Rua Urussuí, 125. Sala 101 e 102, Itaim Bibi, CEP 04542-050, inscrita no CNPJ sob o número 31.818.879/0001-07, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

"IGP-M": Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Getúlio Vargas;

"Instrução CVM nº 400/03": a Instrução nº 400 de 29 de dezembro de 2003, e eventuais alterações posteriores;

"Instrução CVM nº 472/08": a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

"Instrução CVM nº 476/09": a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e suas alterações posteriores;

"Instrução CVM nº 539/13": Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, e suas alterações posteriores;

"Instrução CVM nº 555/14": a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e suas alterações posteriores;

"IGP-M": Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas;

"Laudo de Avaliação": Laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos imóveis integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08;

"Lei 6.404/76": Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações;

"Lei nº 8.245/91": a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

"Lei nº 8.668/93": a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

"LTV": Significa "Loan to Value" que, para fins deste Regulamento e, em relação a cada CRI, corresponde ao valor da dívida/financiamento/antecipação de recebíveis, dividido pelo valor dos ativos em garantia ou ativos lastro da operação, conforme o caso. No caso de operação estruturada de securitização de crédito via emissão de CRI, estes ativos em garantia ou ativos lastro são o valor presente da carteira de recebíveis e o estoque.

"Mercado Secundário": qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3;

"Outros Ativos": a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; b) Cotas de fundos de investimento, integralmente referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez diária; e/ou c) operações compromissadas integralmente com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária, nos termos dos limites permitidos aos FII;

"Patrimônio Líquido": soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

10

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

“Período de Distribuição”: o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado neste Regulamento;

“Política de Investimento”: Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento;

“Prazo de Duração”: Indeterminado, conforme descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

“Regulamento”: O presente regulamento do Fundo;

“Proposta de Desinvestimento”: Qualquer proposta de desinvestimento para alienação de Ativos Imobiliários e/ou para a securitização do fluxo de recebíveis imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo;

“Proposta de Investimento”: Qualquer proposta de investimento para aquisição de Ativos Imobiliários;

“Representante dos Cotistas”: Um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08;

“Público Alvo”: investidores em geral, 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 por meio da Resolução CMN nº 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor;

“Taxa de Administração”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8º deste Regulamento;

“TVO”: Termo de Verificação de Obra;

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo, formado exclusivamente por investidores em geral, 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 por meio da Resolução CMN nº 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor

Parágrafo 4º: A emissão de Cotas do Fundo pelo Administrador estará condicionada à autorização por parte da Assembleia Geral de Cotistas, na forma do Artigo 18, IV da Instrução CVM n.º 472, sendo certo que será admitida a emissão parcial de Cotas do Fundo na forma do Artigo 13 da Instrução CVM n.º 472.

Parágrafo 5º: A responsabilidade dos Cotistas do Fundo estará limitada ao valor de suas Cotas investidas no Fundo, na forma do Artigo 1.368-D, inciso I, do Código Civil Brasileiro, conforme alterado pela Lei Federal n.º 13.874 (Lei da Liberdade Econômica).

Parágrafo 6º: O Administrador e o Gestor não respondem pelas dívidas e obrigações do Fundo, não havendo qualquer tipo de solidariedade entre Administrador e Gestor, ficando Administrador e Gestor responsáveis apenas pelo cumprimento de suas obrigações conforme definidas na legislação aplicável e neste Regulamento, na forma do Artigo 1.368-D, inciso I, do Código Civil Brasileiro, conforme alterado pela Lei Federal n.º 13.874 (“Lei da Liberdade Econômica”).

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador, que será responsável também pelas atividades de custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo.

11

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

Parágrafo 1º: O Administrador é instituição financeira participante aderente ao FATCA com Global Intermediary Identification Number ("GIIN") HL73EA.00000.LE.076.

Parágrafo 2º Adicionalmente ao disposto no Artigo 2º acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas neste Regulamento:

I - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

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

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados.

III - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

VII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;

IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

12

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

XII - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;

XIII – deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente; e

XIV – informar à CVM a Data da 1ª Integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

Artigo 3º O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

II – omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

III – adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

IV – tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º: O Administrador e empresas a este ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as prestações de serviços relacionadas às atividades do Fundo.

Artigo 4º É vedado ao Administrador no exercício de suas funções e utilizando os recursos do Fundo:

I – receber depósito em sua conta corrente;

II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III – contrair ou efetuar empréstimo;

IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V - aplicar no exterior os recursos captados no País;

VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX – sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;

X – constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

XII – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de

13

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII – realizar operações com derivativos, observado o Artigo 20, Parágrafo 1º, abaixo; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM, ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 3º: As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Artigo 5º Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Artigo 6º As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 1º: O Gestor, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, competindo-lhe gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, devendo observar as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 2º: Cabe, ainda, ao Gestor realizar a gestão profissional dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Outros Ativos, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

Parágrafo 3º: Caberá ao Gestor a decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido em Ativos Imobiliários ou distribuído aos Cotistas) em Outros Ativos.

Artigo 7º Cabe ao Gestor a realização das seguintes atividades:

I – Originação, análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos Imobiliários e Outros Ativos para o Fundo;

II - Gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;

III - Monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos;

IV - Execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo;

V - Elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos para discussão interna, entre os membros de sua equipe;

VI – Elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;

VII - Realização de propostas de emissão de novas Cotas, sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ressalvado o disposto no parágrafo 4º do Artigo 1º do presente Regulamento;

14

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortx.com.br

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

VIII - Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º Pelos serviços de administração, gestão, controladoria, contabilidade, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas, o Fundo pagará: (i) diretamente ao Administrador a remuneração de 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) ao ano, calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) incidentes sobre o somatório do valor dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Esta remuneração ao Administrador será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver a primeira integralização de cotas; e (ii) diretamente ao Gestor a remuneração de 0,95% (zero vírgula noventa e cinco por cento) ao ano, calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), incidentes sobre o somatório do valor dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Esta remuneração ao Gestor será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver a primeira integralização de cotas. Os valores mínimos mensais pagos ao Administrador e ao Gestor pelo Fundo serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início do Prazo de Duração. Adicionalmente, será devido ao Administrador: (i) um valor fixo mensal de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), referente ao pagamento pela prestação do serviço de banco liquidante do fundo; (ii) um valor fixo mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) referente ao pagamento pela prestação do serviço de Escrituração.

Parágrafo Primeiro – Caso as Cotas do Fundo passem a integrar, no período, índices de mercado, 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, como por exemplo, o IFIX, os percentuais de que trata o Artigo 8º acima, serão incididos sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

Parágrafo Segundo - Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais atividades.

Artigo 9º O Fundo pagará ao Gestor, adicionalmente à Taxa de Administração prevista acima, uma taxa de performance em virtude do desempenho do Fundo equivalente a 20% (vinte por cento) incidentes sobre a base de cálculo da performance ("Base de Cálculo da Performance"), conforme cálculo abaixo ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada diariamente e paga no mês subsequente ao encerramento do período de apuração. A apropriação da Taxa de Performance se iniciará a partir do início do Prazo de Duração.

Base de Cálculo da Performance = [(VTD)/(VTI-VTA)-BENCHMARK] x (VTI-VTA)

VTD = Valor Total Distribuído aos Cotistas dentro do mês de apuração

VTI = Valor Total Integralizado pelos Cotistas Até o último dia útil do mês anterior ao mês de apuração

VTA = Valor Total Amortizado até o último dia útil do mês anterior ao mês de apuração

15

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortx.com.br

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

BENCHMARK = Variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE, referente ao mês anterior de apuração, acrescidos de taxa equivalente mensal de 7% (sete por cento) anuais.

Parágrafo 1º: Fica estabelecido que eventuais amortizações de cotas do Fundo somente poderão ocorrer no dia útil seguinte ao dia da próxima divulgação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE referente ao mês em que foi realizada a Assembleia que deliberou pela amortização das cotas, após apurado e descontado o valor da Taxa de Performance do mês em que for deliberada a amortização.

Parágrafo 2º: Os semestres de Apuração da Taxa de Performance serão aqueles que se encerram em 31/12 e 30/06, respeitado o disposto no Art. 86 da Instrução CVM nº 555.

Parágrafo 3º: Fica estabelecido que, na hipótese de destituição ou substituição do Gestor sem Justa Causa, permanecerá o Fundo obrigado, de forma irrevogável e irretroatável a: (i) realizar o pagamento ao Gestor da Taxa de Performance proporcional apurada até a data da destituição sem Justa Causa, se houver, valor a receber conforme a aplicação da fórmula correspondente, devendo ser integralmente paga à vista em até 5 (cinco) dias úteis a contar da data em que for deliberada a destituição; (ii) realizar o pagamento ao Gestor de uma quantia equivalente a 3% (três por cento) sobre valor contábil patrimonial do Fundo (patrimônio líquido) apurado na data de destituição ou substituição do Gestor, devendo ser integralmente paga à vista em até 5 (cinco) dias úteis a contar da data em que for deliberada a destituição; e, ainda, (iii) realizar o pagamento ao Gestor da Taxa de Performance referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo Fundo nos 24 (vinte e quatro) meses subsequentes à data da efetiva substituição ou destituição (conforme aplicável), sendo certo que referida Taxa de Performance será paga apenas ao Gestor do Fundo que tenha sido substituído, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo gestor a título de Taxa de Performance no período ora previsto. Caso a destituição ou substituição do Gestor se dê por Justa Causa, o Gestor receberá a Taxa de Performance, se houver, devida até a data da sua destituição ou substituição, de forma proporcional ao respectivo período de apuração. Todas as remunerações previstas neste Parágrafo 3º serão igualmente devidas ao Gestor caso o Regulamento do Fundo seja alterado para alterar ou remover as disposições previstas neste Parágrafo ou tenham por finalidade direta ou indireta prejudicar ou inviabilizar o pagamento das Remunerações aqui previstas.

Parágrafo 4º: Para fins do disposto no Parágrafo 1º acima, entende-se por Justa Causa a apuração e comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que (i) o Gestor atuou com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento, no desempenho de suas funções; ou (ii) condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (iii) impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (iv) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor.

Parágrafo 5º: A cada emissão, o Fundo poderá, a critério do Administrador e do Gestor, cobrar a uma taxa de distribuição primária ("Taxa de Distribuição Primária"), a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da integralização primária das Cotas. Com exceção de referida Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

Artigo 10 O Fundo não possui taxa de saída.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 11 O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado a cada Cotista e à CVM.

16

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortex.com.br

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

Parágrafo 1º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 2º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado ao(s) Cotista(s) que detenha(m) ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 3º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 4º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo sem que novo Administrador tenha assumido a administração do Fundo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 5º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

Parágrafo 6º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

Parágrafo 7º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 8º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 9º: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, 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.

CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 12 As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão

17

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços.

Artigo 13 Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo poderão ser prestados pelo Administrador, pelo Gestor ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pelo Administrador para esse fim.

Artigo 14 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VI – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 15 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII abaixo, preponderante, mas não exclusivamente, por meio de investimentos nos Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (b.1) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

Parágrafo 1º: O Fundo poderá emitir novas Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, ressalvado o disposto no Parágrafo 4º do Artigo 1º deste Regulamento.

CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 16 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no artigo 50, abaixo.

Parágrafo 1º: O Fundo poderá investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários, com os seguintes limites de concentração:

- (i) Até 100% do seu patrimônio líquido em Certificado de Recebíveis Imobiliários, lastreados em carteiras de recebíveis imobiliários de vendas de unidades residenciais, comerciais ou de loteamento.
- (ii) Até 40% do seu patrimônio líquido em CRIs lastreados em carteiras de recebíveis imobiliários de um mesmo cedente.

Os CRIs que serão adquiridos deverão passar pelos seguintes critérios de elegibilidade:

- a) A liquidação dos CRIs deverá ocorrer em instituições autorizadas pelo BACEN/CVM;
- b) CRI com regime fiduciário e contratação de agente fiduciário;
- c) Os créditos que lastreiam a emissão do CRI devem ser pulverizados, obedecendo o limite máximo de 15% (quinze por cento) por devedor;
- d) LTV máximo de 70%, em empreendimentos que não possuem habite-se ou TVO;
- e) LTV máximo de 80%, em empreendimentos que possuem habite-se ou TVO;
- f) Alienação fiduciária das quotas da sociedade que seja a credora original dos créditos imobiliários que lastreiam o CRI;
- g) Razão de Garantia mínima de 120% (Valor presente do fluxo futuro/Saldo devedor dos CRIs seniores);
- h) Razão de garantia de fluxo mensal mínima de 105% (fluxo mensal/parcela de pagamento do CRI sênior);

18

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

- i) Fundo de reserva equivalente a 2x (duas vezes) a maior parcela do fluxo de pagamento do CRI, contando apenas com parcelas mensais dos devedores;
- j) Fundo de obra de 100% do valor de obra remanescente (caso empreendimento ainda em obras) a ser pago em moeda corrente;

Parágrafo 2º: O Fundo poderá vender e comprar CRIs no mercado secundário, exceto em situações onde haja potencial conflito de interesses, conforme identificado pelo Administrador e pelo Gestor.

Parágrafo 3º: O Fundo poderá aplicar até uma parcela máxima de 30% do seu patrimônio líquido em Outros Ativos, observados os limites por emissor e os limites por modalidade de ativo financeiro constantes da Instrução CVM 555/14, aplicáveis ao Fundo por força do disposto no Artigo 45, §5º da Instrução CVM 472/08, bem como as hipóteses de não aplicação dessas restrições previstas no Artigo 45, §6º da Instrução CVM 472/08 e demais dispositivos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º: A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 17 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a eles ligadas;
- II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador ou pessoas a ele ligadas;
- III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador e ao Gestor para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de Cotas, exceto o da primeira distribuição de Cotas do Fundo, (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, 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; e (d) formador de mercado para as Cotas do Fundo.
- V – a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º: Consideram-se pessoas ligadas:

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

Parágrafo 3º: Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador.

19

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

Artigo 18 As hipóteses de conflito de interesses listadas no Artigo 17 deste Regulamento refletem a Instrução CVM nº 472/08. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Instrução CVM nº 472/08 venham a ser alteradas, o Administrador está autorizado a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

CAPÍTULO VIII – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 19 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- I – Certificado de Recebíveis Imobiliários;
- II – Ativos Imobiliários; e
- III – Outros Ativos.

Parágrafo 1º: É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 2º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I - não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II - não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III - não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Artigo 20 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Outros Ativos, a critério do Gestor do Fundo.

Parágrafo 1º: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos, para atender suas necessidades de liquidez.

Artigo 21 Não existe qualquer promessa do Fundo ou do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Artigo 22 A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

CAPÍTULO IX – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 23 Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo Único: A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

20

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

(i) 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, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar 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 variações exageradas das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

(ii) Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

- Riscos do Fundo:

(iii) Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da cota.

(iv) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da

21

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

(v) Riscos atrelados aos Ativos investidos: O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

(vi) Riscos de crédito: Os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores destes ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

(vii) Risco 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. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(viii) Risco relativo à propriedade das Cotas e dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou Cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas Cotas e/ou ações não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

(ix) Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários 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, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

(x) Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas

22

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

(xi) Risco de diluição da participação do cotista: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

(xii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

(xiii) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

(xiv) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique 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.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Os rendimentos distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- (ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e
- (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

23

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(xv) Risco regulatório. 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(xvi) Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, quando na qualidade de proprietário de imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como 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.

- Risco dos Ativos Imobiliários:

(xvii) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

(xviii) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

(xix) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis referentes a aluguéis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

(xx) Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais,

24

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e conseqüentemente do Fundo.

(xxi) Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e conseqüentemente do Fundo.

(xxii) Riscos ambientais: Há o risco de ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xxiii) 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 utilidade e interesse público.

(xxiv) Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem 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.

(xxv) Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas: O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

(xxvi) Risco de Derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

(xxvii) Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

(xxviii) Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele

25

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

- Riscos Referentes à Primeira Emissão:

(xxix) Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

- Outros Riscos:

(xxx) Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Artigo 24 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

CAPÍTULO X – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 25 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso "I" do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

- I - tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
 - II - deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pelo Administrador, salvo pelo disposto no artigo 1º, Parágrafo 4º.;
 - III - deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no Artigo 25, Parágrafo 2º deste Regulamento;
 - IV - deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto;
 - V - deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
 - VI - deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
 - VII - deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
 - VIII - alteração do Prazo de Duração do Fundo;
 - IX – deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
 - X - eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
 - XI - apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
 - XII - deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;
 - XIII - aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável;
- e

26

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

XIV – alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º: Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração, a necessária comunicação aos cotistas.

Artigo 26 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Único: O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Artigo 27 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

Parágrafo 1º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

Parágrafo 2º: Para efeito do disposto no Parágrafo 1º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo de 5 (cinco) dias de intervalo da primeira convocação para segunda convocação.

Parágrafo 3º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (*e-mail*) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 4º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 5º: O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, (i) em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 6º: Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 57, inciso V, alíneas "a" a "c" do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no art. 57, V, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 28 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor ou de cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos do Artigo 27 acima, no que for aplicável.

27

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160

www.vortx.com.br

**PROPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

Parágrafo 1º: A convocação por iniciativa de cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo 2º: Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 3º: O pedido de que trata o Parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 4º: O percentual de que trata o Parágrafo 2º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 5º: Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no Parágrafo 5º do Artigo 27 deste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

Parágrafo 2º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos III, IV, V, VI, XI, XIII e XIV do Parágrafo 1º do Artigo 25, acima dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de cotistas presentes que representem:

- I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 3º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 2º acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 4º: Nas matérias dispostas no Parágrafo 2º acima, o Administrador, 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, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 6º: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

28

**PROPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

- I – o Administrador;
- II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador;
- III – empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e
- V – 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
- VI – o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 7º: Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 6º acima, quando:

- I - os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do Parágrafo 6º acima;
- II – no caso do inciso V do Parágrafo 6º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorrerem para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976; ou
- III - houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Artigo 30 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

Parágrafo Único: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 31 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

CAPÍTULO XI – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 32 A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Parágrafo 1º: A eleição do(s) Representante(s) dos cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo:

- I – 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II – 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º: A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, nos termos do item X, do artigo 27, acima.

Parágrafo 3º: A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 33 Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

29

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

I - ser Cotista;

II - não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV - não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V - não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Artigo 34 Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

I - fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II - emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas - exceto se aprovada nos termos da legislação vigente -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III - denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV - analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V - examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI - elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- VII - exercer as atribuições descritas neste artigo 34 durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 1º: Pela representação dos Cotistas do Fundo, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral que o(s) eleger(em).

Parágrafo 2º: O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do artigo 36, acima.

Parágrafo 3º: O(s) Representante(s) dos Cotistas pode(m) solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 4º: Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do 39, acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 5º: O(s) Representante(s) dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

30

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

Parágrafo 6º: Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) Representante(s) dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo 7º: O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 8º: O(s) Representante(s) dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

Artigo 35 Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 5º do Artigo 34 deverão incluir:

- I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 33 acima; e
- II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 36 O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

Parágrafo Único: Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do item “ii”, parágrafo 1º, artigo 25, acima, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo, observada a autorização prévia de valor constante do Parágrafo Quarto do Artigo 1º deste Regulamento.

Artigo 37: As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Parágrafo 1º: O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, nos termos abaixo.

Parágrafo 2º: No âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 500.000 (quinhentas mil) Cotas de série única no valor unitário de R\$100,00 (cem reais) totalizando até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

Parágrafo 4º: As Cotas da 1ª emissão serão distribuídas pelo Coordenador Líder sob regime de melhores esforços de colocação, podendo ser contratadas outras instituições financeiras para realizar a distribuição pública das Cotas. As Cotas da 1ª emissão serão objeto de oferta pública com dispensa de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 (“Oferta”),

Parágrafo 5º: No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

Parágrafo 6º: A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido caso aplicável, deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Administrador mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, observado o descrito no Compromisso de Investimento:

31

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

Parágrafo 7º: No âmbito da 1ª emissão de Cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, será de R\$ 100,00(cem reais) por Cota.

Parágrafo 8º: Será acrescido ao valor unitário das Cotas o montante de R\$ 2,62 (dois reais e sessenta e dois centavos) à título de taxa de ingresso (“Taxa de Ingresso”).

Parágrafo 9º: Não haverá valor mínimo para subscrição por Cotista, e tampouco valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 10º: O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

Parágrafo 11º: As Cotas serão admitidas à negociação no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.

Artigo 38 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 39 O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 40 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, ressalvado o disposto no Parágrafo 4º do Artigo 1º, tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do Artigo 25, Parágrafo 1º, inciso II, deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando a, situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos Ativos Imobiliários para o Fundo.

Parágrafo 1º: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas ou (iv) outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

Parágrafo 2º: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, inclusive na hipótese prevista no Parágrafo 4º do Artigo 1º deste Regulamento, permitida a cessão total ou parcial do direito de preferência aqui disposto e observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Parágrafo 3º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador disponibilizará a documentação aplicável no site da CVM e em seu próprio site, no endereço www.vortex.com.br, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

32

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

Parágrafo 4º: A Assembleia Geral de Cotistas ou o Ato do Administrador que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Parágrafo 5º: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas, exceto por eventual ordem de pagamento de rendimentos, nos termos deste Regulamento.
Cotas

Artigo 41 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:

- I - nome e qualificação do subscritor;
- II - número de Cotas subscritas;
- III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- IV - condições para integralização de Cotas; e
- V – forma para realização das chamadas de capital.

Artigo 42 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição.

Artigo 43 A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e Compromissos de Investimento (quando aplicável) em moeda corrente nacional ou em Ativos Imobiliários, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472/08, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, as quais serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

Parágrafo 2º: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Artigo 44 De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

CAPÍTULO XIII – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 45 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Artigo 47 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso “vi” do Parágrafo 1º do Artigo 25 deste Regulamento;
- II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;

33

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

III - descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e

IV - demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo 1º: Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

Parágrafo 2º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

Artigo 48 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 47 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 49 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 6º: O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º

34

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 7º: Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório 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.

Parágrafo 8º: 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.

CAPÍTULO XIV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 50 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I - a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- II - taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III - gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;
- IV - gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII - honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;
- XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- XV - honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas;

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Quotistas.

35

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

Artigo 51 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;
- II - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
- III - pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador fará nova chamada de capital para que os cotistas realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo.

CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 52 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 53 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

Artigo 54 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

Parágrafo 1º: Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

Parágrafo 2º: Caso necessário, poderão vir a ser contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários do Fundo para atualização de seus valores.

CAPÍTULO XVI – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Artigo 55 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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 e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes (“Distribuição de Rendimentos”).

Parágrafo 2º: O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se referir, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

36

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

Parágrafo 3º: Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

Parágrafo 4º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Parágrafo 5º: Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

CAPÍTULO XVII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 56 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, declarando também concordância com os fatores de risco aqui apresentados, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

Parágrafo 1º: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Parágrafo 2º: O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador.

Artigo 57 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do Auditor Independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;

V - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas do Fundo.

37

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

Artigo 58 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- III – fatos relevantes;
- IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;
- V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 59 acima.

Parágrafo 1º O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput deste artigo, enviar as referidas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 2º A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 4º São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV – o atraso no andamento de obras dos Ativos Imobiliários que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII – a venda ou locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII – alteração do Administrador;
- IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII – desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e

38

**PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

DocuSign Envelope ID: C07E8E63-89A9-4531-B5D3-9D883CD57FD2



**REGULAMENTO DO
URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ 34.508.872/0001-87**

XIII – emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 59 A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XVIII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 60 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 61 O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM n.º 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Parágrafo único: As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM n.º 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

Artigo 62 Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

São Paulo, 19 de junho de 2020

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador**