

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO

URCA HEDGE FUND ESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 52.649.350/0001-87

Código ISIN das Cotas do Fundo: 5372624FII

Tipo ANBIMA: Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta na CVM Sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/250, em 28 de dezembro de 2023



O **URCA HEDGE FUND ESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 52.649.350/0001-87 (“**Fundo**”), administrado pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, conforme Ato Declaratório nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019 (“**Administrador**”), e gerido pela **URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, instituição com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Urussuí, 125, conjunto 101/102, Itaim Bibi, CEP 04542-050, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 31.818.879/0001.07, devidamente credenciada como gestora de carteira de valores mobiliários pela CVM, através do Ato Declaratório nº 17.317, de 12 de agosto de 2019 (“**Gestor**”), em conjunto com a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**” ou “**Guide**”), nos termos dos artigos 13 e 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), vem a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de, no mínimo, 100.000 (cem mil) e, no máximo, 500.000 (quinhentas mil) cotas, sem considerar a possibilidade de utilização de lote adicional, com aumento de 25% (vinte e cinco por cento), todas nominativas e escriturais, em classe única (“**Cotas**”), no âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas (“**Primeira Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente) do Fundo, com valor nominal unitário de emissão R\$100,00 (cem reais) por Cota, acrescido do custo unitário de distribuição destinado a arcar com os custos unitários da presente Emissão, no valor de R\$ 4,38 (quatro reais e trinta e oito centavos) por Cota subscrita, a ser pago pelos Investidores que subscreverem as Cotas, resultando no montante de, inicialmente, R\$ 104,38 (cento e quatro reais e trinta e oito centavos) por Cota, que poderá ainda ser **(i)** aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional (conforme definido no Prospecto); ou **(ii)** diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto), perfazendo o montante total de, inicialmente:

R\$50.000.000,00

(cinquenta milhões de reais)

RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Resolução CVM 160, está sujeita ao rito de registro automático, conforme disposto no artigo 26 da Resolução CVM 160, e será destinada exclusivamente aos Investidores Qualificados (conforme definido no Prospecto), observadas as disposições do Prospecto.

REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada na CVM em 28 de dezembro de 2023, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/250.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista (1)
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	28/12/2023
2	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto	28/12/2023
3	Encerramento do Período de Subscrição	17/06/2024
4	Data Máxima de realização do Procedimento de Alocação	18/06/2024
5	Data da Liquidação da Oferta	20/06/2024
6	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	21/06/2024

⁽¹⁾ As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta. A modificação de Oferta, no decorrer do período de análise do registro, será analisada pela CVM e poderá configurar fato novo para fins do rito de análise. A modificação da Oferta, se realizada após a concessão do registro da Oferta, exceto se exclusivamente relacionada ao cronograma, deve ser submetida à aprovação prévia da CVM.

⁽²⁾ A principal variável do cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

⁽³⁾ Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação deste Anúncio de Início, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o Prospecto.

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

O Prospecto, a lâmina da Oferta, bem como todo e qualquer aviso, comunicado ou informação relativos à Oferta serão divulgados, até o encerramento da Oferta, exclusivamente, nos seguintes endereços e nas seguintes páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM e da B3:

- **Administrador**

- **BANCO DAYCOVAL S.A.**

- <https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais> (neste website clicar em “Ofertas”, procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar “Urca Hedge Fund Estratégia Fundo de Investimento de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada” e, então, clicar em “+Detalhes” e, então, clicarem “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

- **Coordenador Líder**

- **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**

- <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (neste website, clicar em “FII”, em seguida “Urca Hedge Fund Estratégia Fundo de Investimento de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”, clicar em “Anúncio de Início” ou a opção desejada conforme aplicável);

- **Gestor**

- **URCA GESTÃO DE RECURSOS LTDA**

- <https://www.urbacp.com.br/> (neste website clicar em “Gestão de Recursos” e, na seção “Fundos de Investimento”, localizar o “Urca Hedge Fund Estratégia Fundo de Investimento de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”, clicar em “saiba mais” e então selecionar a opção desejada);

- **CVM**

Comissão de Valores Mobiliários

www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas em Análise” e, na coluna “Primárias”, selecionar o volume em R\$ para “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “*Urca Hedge Fund Estratégia Fundo de Investimento de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*” e, então, localizar o “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

- **B3**

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos registrados”, buscar por e acessar “*Urca Hedge Fund Estratégia Fundo de Investimento de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Prospecto da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do URCA HEDGE FUND ESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA” (“**Prospecto**”).

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto.

A data deste Anúncio de Início é de 28 de dezembro de 2023.

COORDENADOR LÍDER

Guide
investimentos

GESTOR

 **URCA**
CAPITAL PARTNERS

ADMINISTRADOR

Banco Daycoval

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

**Tozzini
Freire.**
ADVOGADOS