São Paulo, 14 de setembro de 2026.

Prezado Cotista do

BRC RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., (BR-CAPITAL) na qualidade de administradora do **BRC RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (O "FUNDO")**, com base no **artigo 27** do Regulamento do Fundo, vem pela presente consultar os cotistas, para que, no prazo de 15 dias, ou seja, **até o dia 29 de setembro**, se manifestem por escrito sobre as seguintes matérias:

(i) deliberar sobre a aquisição dos imóveis em análise, conforme exposição anexa (Anexo II);

(ii) deliberar sobre a aquisição de cotas do Fundo BRC-Renda Urbana por meio de veículos de investimento administrados pela BR-Capital, Administradora do Fundo;

(iii) deliberar sobre a aquisição de cotas de outros Fundos administrados pela BR-Capital pelo Fundo BRC-Renda Urbana

Estão aptos a participar da Consulta Formal, ora convocada, os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na presente data, por si, seus representantes legais ou procuradores (desde que com o envio dos documentos comprobatórios dos poderes), constituídos há menos de um ano.

Os cotistas poderão votar diretamente pelo sistema Cuore (conforme instruções no Anexo I) **até o dia 29 de setembro de 2026**. A divulgação do resultado desta Assembleia Geral Extraordinária mediante Coleta de Voto a Distância será realizada no dia 30 de setembro de 2026.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

No aguardo de vossa manifestação,

Atenciosamente,

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
ADMINISTRADORA DO
BRC RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

O link individual para votação será encontrado no e-mail a ser enviado nos próximos dias pela plataforma chamada Cuore (contact@cuoreplatfom.com). Consulte sua caixa de spam e a lixeira, caso não o encontre na caixa de entrada.

Os e-mails são encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada pela B3, sendo que, considera-se que estes endereços eletrônicos de origem estejam atualizados.

O Cotista, caso deseje, pode se identificar por meio do CPF ou CNPJ e proceder com seu voto em cada uma das matérias da Ordem do Dia. Será permitido apenas um voto por CPF ou CNPJ.

Na plataforma os Cotistas devem incluir os seguintes documentos no momento do voto:

(a) se Pessoa Física: documento de identificação com foto.

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

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

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

Para abrir a cédula de voto, basta usar um computador ou dispositivo móvel que esteja conectado à Internet. Utilizar versões recentes dos navegadores para garantir melhor experiência. Preferencialmente, mas não limitado a, Chrome e Firefox. Caso a cédula de votação não abra no navegador, poderá ser necessário ajustar o Firewall ou mudar a rede de acesso para visualizar a cédula de votação corretamente.

O processo de voto é rápido e leva alguns minutos, não sendo necessário imprimir o voto para assinatura.

Os Cotistas devem se atentar para determinados aspectos de funcionamento da plataforma, tais como:

(1) O Cotista poderá selecionar apenas uma opção entre aprovo/reprovo/abstenho para cada item da deliberação. Enquanto o cotista não apertar o botão finalizar, o voto não é considerado computado e ele poderá alterar suas opções. No momento que este clicar "finalizar", o voto será computado e não poderá ser alterado pela plataforma. Ou seja, o voto será apenas enviado ao Administrador do fundo após finalizado.

(2) O Administrador se coloca no direito de invalidar o voto caso os documentos suportes solicitados não sejam encaminhados ou não confirmem o Cotista ou seu representante possuem poder de voto, ocasião em que o Cotista será informado.

(3) A plataforma aceita anexos apenas de extensão .pdf ou .zip. Caso o Cotista necessite anexar mais de um documento, solicitamos que os compacte em 1 único arquivo .zip

Qualquer dúvida, acesse o RI do fundo. ri@brcapital.com.br / 11-2168.4832

Anexo II

Análise do desenvolvimento do FII-BRC Renda Urbana com as subscrições e investimentos em perspectiva na data de setembro de 2026.

Esta análise está em anexo à consulta formulada para os cotistas, tendo em vista a possível aquisição de imóveis com dação em pagamento de cotas da emissão em andamento, bem como o investimento no Fundo Ramal, também administrado pela BR|CAPITAL.

Serve para ilustrar o potencial de geração de renda de exploração, como também a condição de distribuição de RODi.

1. O quadro 1 ilustra a base do Fundo (Shopping Center Lapa) e a configuração final, ocorrendo todos os investimentos em análise.

i. saímos dos ~4.900 m2 de imóveis no portfolio para possíveis ~90.766 m2, o que confere um corpo de investimento com porte passível de que as cotas sejam mais adiante negociadas em bom volume a mercado

ii. como recebemos imóveis de grandes fundos e de grandes investidores, é razoável considerar que estes contribuirão de forma expressiva para que as cotas do FII-Renda Urbana alcancem boa liquidez a mercado, com o portfolio gerando renda em regime;

iii. neste quadro notar os parâmetros de aquisição, seja de preços competitivos no mercado, como também o caprate de entrada nos investimentos (gross acquisition cap rate): valor de aquisição de ~R$ 6.842 / m2 de área bruta locável e gacr de 8,59%, medido em regime acumulado anual, que, considerando a locação mensal é equivalente a 8,94% ano.

quadro 1 | o portfolio em análise						
carteira de imóveis	ABL | m2	Aluguel Mensal | Regime R$ mil	Aluguel Anual R$ mil	Valor de Aquisição R$ mil	Valor de Aquisição / m2 R$	Cap Rate de Entrada ***gacr***
atual						
Shopping Center Lapa participação do fundo - 59,7%	4.924	410	4.920	39.343	7.990	12,51%
em análise						
TRXF (16 imóveis - CEF, Americanas, DASA, GPA)	42.577	1.403	16.836	207.253	4.868	8,12%
DAYM (Souza Aranha, Pedra Grande)	2.831	214	2.568	28.103	9.927	9,14%
ERBE (Iguatemi, DF Century, Connect Towers)	36.435	1.933	23.196	309.699	8.500	7,49%
Ramal Food Hall (Basilio da Gama, 177)	4.000	485	5.820	36.640	9.160	15,88%
Total considerando todo o portfolio em análise	90.767	4.445	53.340	621.038	6.842	8,59%

2. O quadro 2 abaixo mostra a equação de fundos prevista para cobertura da estratégia em análise de aumento do portfolio do Fundo

quadro 2 | montante da oferta em curso e investimentos programados		
valores em R$ mil | arredondados		
volume total da oferta em curso	**641.035**	100,00%
aquisição do portfolio em análise	581.695	90,74%
contas da aquisição e da emissão	26.177	4,08%
reservas para investimentos no portfolio	33.163	5,17%

3. Em regime e no critério acumulado anual, a expectativa de geração de renda e de RODi está no quadro 3 abaixo, considerando a consecução completa a estratégia de investimento.

quadro 3 | BRC Renda Urbana | visão anualizada em 10 anos

valores em R$ mil | arredondados

	receitas de arrendamento	despesas operacionais	NOI = receitas-despesas	receitas financeiras do excedente de caixa	saldo de caixa disponível no ano	distribuição de RODi dentro do ano	RODi / patrimonio do fundo dividend yield
média anual	**63.575**	**(8.455)**	**55.120**	**7.162**	**62.282**	**(55.120)**	**8,13%**
	100,00%	-13,30%	86,70%	11,27%	97,97%	**-86,70%**	
ano 1 | 2027	49.836	(8.373)	41.463	4.165	45.628	(41.463)	6,12%
ano 2 | 2028	54.723	(8.389)	46.334	4.717	51.051	(46.333)	6,84%
ano 3 | 2029	57.467	(8.406)	49.061	5.260	54.321	(49.061)	7,24%
ano 4 | 2030	59.797	(8.424)	51.373	5.852	57.225	(51.374)	7,58%
ano 5 | 2031	62.232	(8.442)	53.790	6.507	60.297	(53.790)	7,94%
ano 6 | 2032	64.777	(8.462)	56.315	7.233	63.548	(56.315)	8,31%
ano 7 | 2033	67.435	(8.482)	58.953	8.037	66.990	(58.954)	8,70%
ano 8 | 2034	70.214	(8.503)	61.711	8.927	70.638	(61.711)	9,11%
ano 9 | 2035	73.118	(8.525)	64.593	9.913	74.506	(64.593)	9,53%
ano 10 | 2036	76.152	(8.548)	67.604	11.004	78.608	(67.604)	9,98%

4. Considerando a saída do investimento no final do ciclo de 10 anos ao valor do portfolio em R$ mil 982.600 naquela data., a taxa de retorno esperada do investimento será de ~12,0%.