

Demonstrações Financeiras

**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



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	11
Demonstração do resultado do exercício	12
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	13
Demonstração dos fluxos de caixa	14
Notas explicativas às demonstrações financeiras	15



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
São Paulo, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações para o exercício findo na mesma data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.



Base Para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:



COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS

Consideramos a avaliação das Cotas de Fundos de Investimentos como um assunto relevante em nossa auditoria devido ao fato de possuir saldo de R\$ 188.680 mil, representando 15,56% do patrimônio líquido do Fundo, composto por cotas de fundos de investimento que obtém ganhos através de aplicações em direitos creditórios, em títulos públicos federais e em operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais pretendendo propiciar aos quotistas uma performance superior e/ou similar aos das taxas de juros praticados no mercado interfinanceiro. A mensuração a valor justo das cotas desses fundos investidos se dá pela atualização do valor da cota divulgada pela Administradora.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) testes sobre as conciliações contábeis dos saldos, (ii) verificação da valorização dos investimentos e dos registros efetuados por meio de documentação disponibilizada e divulgada pelo fundo investido; e (iii) avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo nas demonstrações financeiras.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em cotas de fundos de investimento, e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos as divulgações apropriadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.



CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

A carteira de investimento em certificado de recebíveis do imobiliários possui saldo de R\$ 441.456 mil, que representa 36,40% do patrimônio líquido do Fundo e foi considerado um dos investimentos chave para o atingimento de sua rentabilidade. Devido a relevância das aplicações nesse ativo, a necessidade de confirmação da titularidade dos ativos e as flutuações das taxas, consideramos que este é um assunto significativo de auditoria.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em certificado de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros: (i) Comparação dos indicadores utilizados para mensuração dos investimentos de acordo com aqueles estabelecidos nas escrituras de certificado de recebíveis imobiliários e com os divulgados por fontes independentes, verificando se as respectivas valorizações e desvalorizações ao valor justo foram contabilizadas em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do exercício; e (ii) Comparação da posição da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se estes relatórios conferem a titularidade dos ativos ao Fundo.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas para suportar a titularidade do Fundo sobre a sua carteira de investimentos em certificado de recebíveis imobiliários, assim como a correta mensuração e contabilização dos respectivos ativos.



Outros Assuntos

Anteriormente emitimos nosso relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo sobre o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 com ressalvas relacionadas aos seguintes assuntos: *"a) Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possuía investimentos na companhia "URPR11 Invest em Desenv Imobiliário", no montante de R\$ 146.400 mil, representando 12,07% do patrimônio líquido do Fundo, e registrou resultado no montante de R\$ 3.900 mil. Até a data de emissão deste relatório, não obtivemos acesso às demonstrações contábeis auditadas da companhia investida. Como consequência, não nos foi possível, nem por meios alternativos, concluir sobre a adequação do saldo do investimento, sobre o resultado registrado, tampouco sobre eventuais distorções que poderiam impactar as demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2025. b) Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possuía aplicações no "Residence Club Fundo de Investimento em Direitos Creditórios", no montante de R\$ 188.680 mil, representando 15,56% do patrimônio líquido, e registrou resultado na ordem de R\$ 42.785 mil. As últimas demonstrações financeiras auditadas do fundo investido são referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025, sem modificação de opinião. Até a data de emissão deste relatório, não obtivemos documentação suporte que nos permitisse concluir satisfatoriamente sobre a defasagem entre a data base auditada do fundo investido e estas demonstrações financeiras. Como consequência, ficamos impossibilitados de concluir sobre eventuais distorções que poderiam impactar o ativo, resultado e patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2025. c) Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possuía saldo de R\$ 190.886 mil na rubrica "Outros créditos", representando 15,74% do patrimônio líquido. Até a data de emissão deste relatório, não obtivemos evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre este saldo. Como consequência, não nos foi possível concluir sobre a adequação do saldo registrado, nem sobre possíveis distorções que poderiam impactar as demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2025."* Recebemos os documentos e esclarecimentos a respeito dos ativos que anteriormente constavam nas ressalvas supramencionadas e estamos reemitindo nosso relatório em substituição ao relatório anterior.



Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva



razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.



Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau - SC, 18 de junho de 2026.



NEXT AUDITORES' INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador SC-028595/O-2

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)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	31/12/2025		31/12/2024	
		Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		1.056.653	87,13	1.014.994	87,530
Caixa e equivalentes de caixa		8.935	0,74	17.808	1,530
Disponibilidades		17	-	17	-
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	4	6	-	6	-
Depósitos bancários - outros bancos	4	11	-	11	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez		8.918	0,74	17.791	1,530
Letras do Tesouro Nacional	4	8.918	0,74	17.791	1,530
Ativos de natureza imobiliária		443.580	36,58	532.749	45,950
Certificado de recebíveis imobiliário		441.456	36,40	519.590	44,820
Certificado de recebíveis imobiliário	5.b	441.456	36,40	519.590	44,820
Cédula de crédito imobiliário		-	-	1.203	0,100
Cédula de crédito imobiliário	5.b	-	-	1.203	0,100
Cotas de fundos imobiliários		2.123	0,18	11.956	1,030
Cotas de Fundos Imobiliários	5.b	2.123	0,18	11.956	1,030
Ativos de natureza não imobiliária		415.823	34,29	367.219	31,670
Cotas de fundos em direitos creditórios		188.680	15,56	145.895	12,580
Cotas de fundos em direitos creditórios	5.a	188.680	15,56	145.895	12,580
Debêntures		227.143	18,73	221.324	19,090
Debêntures	5.a	227.143	18,73	221.324	19,090
Outros valores e bens		188.315	15,52	97.218	8,380
Despesas antecipadas		43	-	-	-
Despesas diversas		43	-	-	-
Outros valores a receber		188.272	15,52	97.218	8,380
Outros créditos	7	190.886	15,74	99.832	8,610
(-) Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa	8	(2.614)	(0,22)	(2.614)	(0,230)
Não circulante		160.643	13,24	156.503	13,500
Ativos de natureza imobiliária		160.643	13,24	156.503	13,500
Investimentos		160.643	13,24	156.503	13,500
Participações Societárias	6	146.400	12,07	142.500	12,290
Adiantamento para futuro aumento de capital	6	14.243	1,17	14.003	1,210
Total do ativo		1.217.296	100,37	1.171.497	101,030
Passivo					
Circulante		4.575	0,37	12.167	1,030
Valores a pagar		4.575	0,37	12.167	1,030
Imposto de renda		9	-	-	-
Dividendos a distribuir		4.125	0,33	10.326	0,890
Serviços de auditoria		9	-	10	-
Serviços bancários		3	-	-	-
Taxa de escrituração		2	-	2	-
Taxa de administração (*)	17	89	0,01	133	-
Taxa de gestão (*)	17	338	0,03	506	0,040
Taxa de performance (*)		-	-	1.190	0,100
Total do passivo		4.575	0,37	12.167	1,030
Patrimônio líquido		1.212.721	100,00	1.159.330	100,000
Total do passivo e do patrimônio líquido		1.217.296	100,37	1.171.497	101,030

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 20).

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	31/12/2025	31/12/2024
Resultados	135.810	92.898
<u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>103.745</u>	<u>71.869</u>
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	108.301	49.919
Resultado com cédula de crédito imobiliário	-	131
Receita de dividendos	1.335	379
Receita de aluguéis	1.361	-
Resultado com cotas de fundos imobiliários	(9.817)	1.090
Resultado com SPEs	2.565	20.350
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>	<u>32.018</u>	<u>23.643</u>
Resultado com operações compromissadas	848	1.344
Resultado com debêntures	(11.615)	(7.329)
Resultado com cotas de Fundos de direitos creditórios	42.785	29.628
<u>Outras receitas operacionais</u>	<u>47</u>	<u>(2.614)</u>
Outras rendas operacionais	47	-
Perdas com perdas estimadas com crédito de liquidação duvidosa	-	(2.614)
Despesas	(8.766)	(19.648)
<u>Despesas com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>(418)</u>	<u>-</u>
Despesas tributárias	(45)	-
Despesas com securitização de recebíveis	(373)	-
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	<u>(1.915)</u>	<u>(923)</u>
Consultoria jurídica	(897)	(561)
Assessoria técnica	(712)	(38)
Auditoria e custódia	(251)	(204)
Comissões e corretagens	(25)	(20)
Escrituração	(24)	(24)
Serviços de avaliação	(6)	(76)
<u>Despesas da administração e gestão</u>	<u>(6.222)</u>	<u>(18.564)</u>
Gestão	(4.935)	(8.922)
Administração	(1.287)	(2.348)
Performance	-	(7.294)
<u>Demais despesas</u>	<u>(211)</u>	<u>(161)</u>
Taxa de fiscalização CVM	(64)	(51)
Despesas com cartório	(60)	-
Outras despesas	(40)	(90)
Publicações e correspondências	(22)	-
Taxa B3	(18)	(14)
Taxa ANBIMA	(7)	(6)
Resultado líquido no exercício	<u>127.044</u>	<u>73.250</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	Custo de emissão	Lucros acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2023	1.192.046	(9.500)	44.458	1.227.004
(-) Dividendos distribuídos	-	-	(140.924)	(140.924)
(+) Lucro líquido do exercício	-	-	73.250	73.250
Em 31 de dezembro de 2024	1.192.046	(9.500)	(23.216)	1.159.330
(-) Custo de emissão de cotas	-	(81)	-	(81)
(-) Dividendos distribuídos	-	-	(73.572)	(73.572)
(+) Lucro líquido do exercício	-	-	127.044	127.044
Em 31 de dezembro de 2025	1.192.046	(9.581)	30.256	1.212.721

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	127.044	73.250
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(+) Resultado com debêntures	11.615	7.329
(+) Perdas com crédito e liquidações duvidosas	-	2.614
(-/+) Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	(36.335)	42.398
(-) Resultado com cotas de fundos de direitos creditórios	(42.785)	(29.628)
(-) Resultado com cédula de crédito bancário	-	(131)
(-) Resultado com cotas de fundos imobiliários	9.817	(1.090)
(-) Resultado com participações societárias	(2.541)	(20.350)
Resultado líquido ajustado	66.815	74.392
Fluxo de caixa das atividades de operacionais		
Redução em Certificado de recebíveis imobiliários	115.671	50.785
Redução em Cotas de Fundos de Investimentos	15	(21)
(Aumento) em Debêntures	(17.434)	85.391
(Aumento) em Outros valores a receber	(91.097)	(85.413)
(Aumento) em Ações de companhias fechadas	(1.599)	(500)
(Redução)/Aumento em valores a pagar	(1.391)	878
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	70.981	125.512
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-) Custo na emissão de cotas	(81)	-
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(79.773)	(143.558)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(79.854)	(143.558)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(8.873)	(18.046)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	17.808	35.854
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	8.935	17.808
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(8.873)	(18.046)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("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 indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de 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 como objetivo de investimento 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.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, 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.

A administração da carteira do Fundo é realizada pelo Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e a gestão da carteira é realizada pela Urca Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora").

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 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

b) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 3.

c) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

d) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

e) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

f) Cotas de fundos de investimentos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos 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 cotas de fundos”.

g) Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa

A provisão, quando aplicável, é constituída sempre quando há evidências de redução no valor recuperável dos ativos do Fundo. Caso haja perda por valor recuperável, a provisão é mensurada e registrada pela diferença entre o valor contábil do ativo antes da mudança de estimativa e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa, desde

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

que a mudança seja relacionada a uma deterioração da estimativa de perdas de crédito esperada.

h) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

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

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

(ii) Investimentos em companhias fechadas

Os investimentos em companhias fechadas são registrados pelo seu valor justo, com base em laudo de avaliação elaborado por avaliadores independentes.

i) Demonstração do fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método indireto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata, conforme especificado no item “e”.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)***j) Outros ativos e passivos**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Ativos - sem vencimento	2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	17
Aplicações interfinanceiras de liquidez (**)	680,08602913	13.113	8.918
Total		13.113	8.935

(**) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Letras do Tesouro Nacional, conforme demonstrativo da posição financeira.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	17
Aplicações interfinanceiras de liquidez (**)	683,54569562	26.027	17.791
Total		26.027	17.808

(**) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Letras do Tesouro Nacional, conforme demonstrativo da posição financeira.

5. Títulos e valores mobiliários**a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

Abaixo apresentamos a posição de títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

31/12/2025			
Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Cotas de fundos de direitos creditório	110.000	188.680	Sem vencimento
Debêntures	286.598.480	227.143	Acima de 365 dias

31/12/2024			
Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Cotas de fundos de direitos creditório	110.000	145.895	Sem vencimento
Debêntures	272.656.840	221.324	Acima de 365 dias

• Cotas de Fundos de Direitos Creditórios

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo auferiu resultado no valor de R\$ 42.785 (Em 2024, R\$ 29.628) e encontra-se apresentada na rubrica de “Resultado com ativos de natureza não imobiliária - Resultado com cotas de fundos de direitos creditórios”.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

(i) Residence Club Fundo de Investimento em Direitos Creditórios

O Residence Club Fundo de Investimento em Direitos Creditórios ("Fundo") iniciou suas atividades em 18 de agosto de 2022 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo é classificado como Fundo Tipo II, um fundo de investimento em direitos creditórios do tipo ANBIMA "Financeiro", com foco de atuação em "Crédito Imobiliário", nos termos da Diretriz Anbima de Classificação do FIDC N° 08, integrante das Diretrizes do Código de Administração de Recursos de Terceiros da ANBIMA.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus Cotistas rendimento e valorização de suas Cotas, por meio da aplicação de parcela preponderante do seu Patrimônio Líquido na aquisição de Direitos Creditórios originados de operações de Promessa de Compra e Venda de Frações Imobiliárias comercializadas em regime de Multipropriedade, de acordo com a Lei de Multipropriedade Imobiliária, de unidades autônomas de Empreendimentos desenvolvidos por uma Cedente, que atendam aos Critérios de Elegibilidade e às Condições de Cessão estabelecidos no Regulamento. A parcela do Patrimônio Líquido do Fundo que não for aplicada em Direitos Creditórios será investida em Ativos Financeiros, observados todos os índices de composição e diversificação da Carteira do Fundo estabelecidos no regulamento.

O Fundo Investido teve seu exercício social encerrado em 30 de junho de 2025 e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação de opinião.

• Debêntures

O Fundo detém debêntures de emissão da Travessia Securitizadora S.A., as quais são ajustadas pelo seu valor justo de acordo com a metodologia de apuração utilizada pela administradora.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, as debêntures adquiridas pelo Fundo, estão apresentadas da seguinte forma:

31/12/2025					
Papel	Código ISIN	Emissor	Indexador	Quantidade	Valor Justo
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	286.558.950	193.239
Debênture	BRTVSSDBS007	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	39.521	33.904
Total				286.598.480	227.143

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

31/12/2024					
Papel	Código ISIN	Emissor	Indexador	Quantidade	Valor Justo
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	39.651.498	25.286
Debênture	BRTVSSDBS007	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	29.500	25.075
Debênture	BRTVSSDBS007	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	16.007	13.606
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	18.605.714	11.865
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	15.328.075	9.775
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	10.650.670	6.792
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	7.960.369	5.076
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	7.910.288	5.045
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	7.807.121	4.979
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	7.501.284	4.784
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	7.280.414	4.643
Debênture	BRTVSSDBS007	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	5.020	4.267
Debênture	BRTVSSDBS007	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	5.000	4.250
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	6.453.511	4.116
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	6.015.577	3.836
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	5.967.554	3.806
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	5.863.475	3.738
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	5.847.829	3.729
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	5.523.764	3.522
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	5.431.475	3.463
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	4.640.000	2.959
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	4.314.000	2.751
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	4.089.642	2.608
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	3.974.795	2.535
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	3.764.920	2.401
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	3.728.970	2.378
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	3.254.154	2.075
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	3.043.535	1.941
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.927.621	1.867
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.893.220	1.845
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.791.378	1.780
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.627.136	1.675
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.565.476	1.636
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.551.104	1.627
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.310.358	1.473
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.276.120	1.452
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.222.130	1.417
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.196.295	1.401
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.188.843	1.396
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.171.650	1.385
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.139.612	1.364
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.086.394	1.331

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.059.774	1.314
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.030.100	1.295
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.019.496	1.288
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.932.329	1.232
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.906.245	1.216
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.890.675	1.206
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.796.270	1.146
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.779.655	1.135
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.715.730	1.094
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.683.427	1.074
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.678.904	1.071
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.631.623	1.041
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.560.447	995
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.398.556	892
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.252.315	799
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.222.436	780
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.220.925	779
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.196.794	763
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.193.312	761
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.059.350	676
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.060.073	676
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.058.187	675
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.013.708	646
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	845.531	539
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	788.728	503
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	759.713	484
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	732.309	467
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	724.018	462
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	717.569	458
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	598.430	382
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	529.651	338
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	515.875	329
Debênture	BRTVSSDBS007	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	333	282
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	424.161	270
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	395.686	252
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	371.785	237
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	361.556	231
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	355.833	227
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	293.966	187
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	266.867	170
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	3.000	2
Total				272.656.840	221.324

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo auferiu resultado negativo no valor de R\$ 11.615 (Em 2024, o Fundo auferiu resultado negativo no valor de R\$ 7.329) com debêntures, e encontra-se apresentada na rubrica de “Resultado com ativos de natureza não imobiliária - Resultado com debêntures”.

A movimentação nos exercícios auditados, está assim apresentada:

Movimentação Debêntures	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	221.324	314.044
(+) Aquisições	37.020	16.883
(-) Amortizações/Juros	(3.470)	(99.576)
(-) Liquidações	(16.116)	-
(-) Valores a receber	-	(2.698)
(+) Renda	(11.615)	(7.329)
Saldo Final	227.143	221.324

b) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de ativos de natureza imobiliária em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Em 31 de dezembro de 2025:

Descrição	Qtde.	Valor de mercado	Vencimento até 365 dias	Vencimento acima 365 dias	Sem vencimento
Cotas de fundos imobiliários	54.617	2.123	-	-	2.124
Certificado de recebíveis imobiliários	644.316.629	441.456	3.606	437.850	-

Em 31 de dezembro de 2024:

Descrição	Qtde.	Valor de mercado	Vencimento até 365 dias	Vencimento acima 365 dias	Sem vencimento
Cotas de fundos imobiliários	110.320	11.956	-	-	11.956
Certificado de recebíveis imobiliários	644.411.557	519.590	60.968	458.622	-
Cédula de crédito bancário	1.000	1.203	1.203	-	-

- Cotas de Fundos Imobiliários**

No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo auferiu resultado negativo no valor de R\$ 9.817 (R\$ 1.090 em 2024).

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

(i) CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário

O CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário de CRI ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído sob forma de condomínio fechado, em 07 de junho de 2021, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 07 de junho de 2021 e o início das suas atividades em 09 de setembro de 2021.

O Fundo tem por objeto o investimento, preponderantemente, em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e, complementarmente, nos seguintes ativos: (i) cotas de outros fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação nos mercados organizados administrados pela B3 S.A. — Brasil, Bolsa Balcão ("B3"); (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) letras imobiliárias garantidas (doravante denominados em conjunto como os "Ativos Alvo").

- Certificado de recebíveis imobiliários ("CRIs")**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, os Certificados de recebíveis imobiliários apresentam-se da seguinte forma:

31/12/2025						
Código CETIP	Emissor	Data de vencimento	Remuneração	Quantidade	Valor justo	Garantias
20A1044659	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2032	IGPM + 14%	3.366	3.609	(i),(ii),(iii)
20H0874600	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2033	IGPM + 11,3%	19.212	10.272	(i),(ii),(iii)
21C0818353	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/07/2034	IPCA + 13,1%	5.600	4.504	(i),(ii),(iii),(iv)
21E0823289	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/05/2036	IPCA + 0,004 %	20.607	26.889	(i),(ii),(iii)
21H1035009	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26/08/2027	IPCA + 0,03%	60.000	18.405	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
21H1035398	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26/08/2027	IPCA + 0,03%	100	31	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
21H1035558	RB CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	26/08/2027	IPCA + 0,03%	14.720	4.513	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
21J0989122	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2028	IPCA + 11,35%	29.837	15.941	(i),(ii),(iii),(iv)
21K0002027	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20/04/2034	IPCA + 11,35%	62.666	41.827	(i),(ii),(iii),(iv)
21K0002028	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20/04/2034	IPCA + 11,35%	26.672	17.776	(i), (iii), (v)
21K0591458	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19/10/2030	IGPM + 11%	56.000	27.842	(i),(ii),(iii),(iv)
22A0731741	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/12/2026	IPCA + 11,25%	18.641	3.606	(i),(iii),(v)
22B0448635	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/06/2036	IPCA + 12,65%	28.938	24.727	(i),(iii),(v)
22D0844981	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24/04/2029	IPCA + 13,00%	10.000	8.572	(v),(iii),(vii),(xii)
22D0845146	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24/04/2029	IPCA + 13,00%	7.500	6.509	(v),(iii),(vii),(xii)
22D0845162	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24/04/2029	IPCA + 13 %	2.241	2.034	(i),(ii),(iii)
22F0756676	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/06/2037	IPCA + 12,01%	15.500	8.017	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
22G1162067	CANAL SEC	20/11/2031	IPCA + 13,30%	14.976	12.318	(i),(v),(iii)
22I1049939	CANAL SEC	20/09/2029	IPCA + 12,68%	34.620	28.108	(i),(ii),(iii)

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

22I1050562	CANAL SEC	20/09/2029	IPCA + 12,68%	23.080	18.734	(i),(ii),(iii)
23G2256484	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/01/2043	IPCA + 12,00%	643.715.739	6.486	(i),(ii),(iii)
23J1263511	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2032	IPCA + 13 %	33.882	34.933	(i), (ii) (iii), (v), (vii), (xii)
23J1263572	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2032	IPCA + 16,4 %	28.398	29.580	(i), (ii) (iii), (v), (vii), (xii)
23K2107866	FORTE SECURITIZADORA S.A.	17/08/2028	IPCA + 12,00%	82.140	84.013	(iii)
25I4858680	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	27/03/2028	IPCA + 11,00%	2.194	2.210	(iii),(v)
Total				644.316.629	441.456	

31/12/2024

Código CETIP	Emissor	Data de vencimento	Remuneração	Quantidade	Valor justo	Garantias
22G0961469	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/08/2025	IPCA + 12,60%	8.584	2.429	(i),(ii),(iii)
22J1295767	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/10/2025	IPCA + 12,65%	13.677	14.864	(ii),(vi),(iv)
21L0939502	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22/01/2025	IPCA + 11,00%	4.725	6.020	(i),(xi),(v),(iii),(vi),(vii)
21K0002028	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20/04/2034	IPCA + 11,35%	26.672	20.645	(i), (iii), (v)
21K0002027	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20/04/2034	IPCA + 11,35%	62.666	48.631	(i),(ii),(iii),(iv)
22D0844981	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24/04/2029	IPCA + 13,00%	10.000	8.102	(v),(iii),(vii),(xii)
22A0731741	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/12/2026	IPCA + 11,25%	18.641	3.706	(i),(iii),(v)
21K0591458	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19/10/2030	IGPM + 11%	56.000	28.313	(i),(ii),(iii),(iv)
21J0989122	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2028	IPCA + 11,35%	28.821	16.449	(i),(ii),(iii),(iv)
20H0775484	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2031	IGPM + 11%	31.634	2.189	(i),(ii),(iii)
22F0756676	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/06/2037	IPCA + 12,01%	15.500	9.405	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
22F1359784	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/07/2025	IPCA + 14,00%	7.151	6.815	(iii),(ii),(xii)
20H0874600	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2033	IGPM + 11,3%	19.212	11.773	(i),(ii),(iii)
22G0963180	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/07/2025	IPCA + 14,75%	12.500	8.827	(i),(ii),(iii)
22D0845146	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24/04/2029	IPCA + 13,00%	7.500	6.152	(v),(ii),(vii),(xii)
22G1162067	CANAL SEC	20/11/2031	IPCA + 13,30%	14.976	12.774	(i),(v),(iii)
20A1044659	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2032	IGPM + 14%	3.366	3.656	(i),(ii),(iii)
22G0961446	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/07/2025	IPCA + 12,15%	7.393	6.382	(i), (ii), (iii), (xi)
22I1050562	CANAL SEC	20/09/2029	IPCA + 12,68%	23.080	19.531	(i),(ii),(iii)
22I1049939	CANAL SEC	20/09/2029	IPCA + 12,68%	34.620	29.306	(i),(ii),(iii)
22D0845162	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24/04/2029	IPCA + 13 %	2.241	1.922	(i),(ii),(iii)
23G2256484	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/01/2043	IPCA + 12,00%	643.715.739	6.220	(i),(ii),(iii)
22J1295552	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/10/2025	IPCA + 12,65%	10.553	11.329	(i),(v),(iii)
23J1263511	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2032	IPCA + 13 %	30.524	29.030	(i), (ii) (iii), (v), (vii), (xii)
21E0823289	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/05/2036	IPCA + 0,004 %	20.607	23.567	(i),(ii),(iii)
23J1263572	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2032	IPCA + 16,4 %	28.398	27.260	(i), (ii) (iii), (v), (vii), (xii)
22I1684600	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/10/2025	IPCA + 12,00%	5.279	4.305	(i), (iii), (v), (xi)
23K2107866	FORTE SECURITIZADORA S.A.	17/08/2028	IPCA + 12,00%	82.140	86.523	(iii)
21C0818353	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/07/2034	IPCA + 13,1%	5.600	4.337	(i),(ii),(iii),(iv)
21H1035398	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26/08/2027	IPCA + 0,03%	100	46	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
21H1035009	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26/08/2027	IPCA + 0,03%	60.000	27.382	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
21H1035558	RB CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	26/08/2027	IPCA + 0,03%	14.720	6.713	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
22B0448635	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/06/2036	IPCA + 12,65%	28.938	24.987	(i),(iii),(v)
Total				644.411.557	519.590	

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

(i)	Aval
(ii)	Cessão fiduciária de direitos creditórios
(iii)	Alienação fiduciária de quotas
(iv)	Coobrigação
(v)	Cessão fiduciária
(vi)	Fundo de despesas
(vii)	Fundo de reserva
(x)	Créditos imobiliários
(xi)	Fiança
(xii)	Fundo de obras

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo auferiu resultado no valor de R\$ 108.321 (Em 2024, R\$49.919) com certificados de recebíveis imobiliários, e encontra-se apresentada na rubrica de “Resultado com ativos de natureza imobiliária - Resultado com certificados de recebíveis imobiliários”.

A movimentação com certificados de recebíveis imobiliários, está assim apresentada nos exercícios auditados:

Movimentação CRIs	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	519.590	612.773
(+) Aquisições	66.299	97.711
(-) Amortizações/Juros	(39.874)	(103.497)
(-) Liquidações	(114.383)	(53.001)
(-) Valores a receber	(98.477)	(84.315)
(+) Renda	108.301	49.919
Saldo Final	441.456	519.590

6. Investimentos em Companhias fechadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo possui os seguintes investimentos:

Investimentos	Quantidade	Saldo em 31/12/2025
URPR11 Invest em Desenv Imobiliário (a)	116.669.230	146.400
Investimentos	Quantidade	Saldo em 31/12/2024
URPR11 Invest em Desenv Imobiliário (a)	116.919.230	142.500

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

(a) URPR11 Investimentos em Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

O objetivo da Investida é (i) a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista, simples ou empresárias, no Brasil e/ou no exterior, bem como em consórcios, fundos de investimento e quaisquer veículos de investimento, no Brasil e/ou no exterior; (ii) investimento em projetos imobiliários em geral, mediante compra, venda, aluguel, arrendamento, de imóveis, recebíveis, créditos, direitos creditórios e quaisquer títulos com lastro imobiliário em geral; (iii) compra e venda de imóveis próprios e de terceiros; e (iv) administração de imóveis próprios e de terceiros.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo detém 100% de participação no capital da URPR11 Investimentos em Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

O valor justo da companhia foi avaliado e determinado pela RSM Brasil, empresa credenciada junto à CVM. A avaliação considerou o valor contábil, correspondente aos ativos e passivos de propriedade da companhia, com base no balancete contábil de 31 de dezembro de 2025, devidamente ajustado conforme as observações dos avaliadores.

Com base nos trabalhos, concluiu-se que o valor estimado da companhia em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 146.400 (Em 2024, R\$ 142.500).

(i) Movimentação dos investimentos

Segue a movimentação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, relacionadas a participação societárias:

Investimento	Saldo final 31/12/2024	Dividendos	Ajuste a valor justo	Saldo final 31/12/2025
URPR11 Invest em Desenv Imobiliário	142.500	1.335	2.565	146.400

Investimento	Saldo final 31/12/2023	Aportes	Ajuste a valor justo	Saldo final 31/12/2024
URPR11 Invest em Desenv Imobiliário	121.900	250	20.350	142.500

7. Outros valores a receber

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo apresentava saldo a receber no montante total de R\$ 190.886, referente à Certificados de Recebíveis Imobiliários, Debêntures e CCI vencidos ou em

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

renegociação. (Em 31 de dezembro de 2024, o saldo a receber era de R\$ 99.832, integralmente relacionado à Certificados de Recebíveis Imobiliários).

8. Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo constituiu uma provisão para perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa no valor de R\$ 2.614, vinculada ao montante total apresentado na rubrica "Outros valores a receber".

9. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento	-	190.803	-	190.803
Operações compromissadas	8.918	-	-	8.918
Títulos privados de renda fixa	-	668.599	-	668.599
Propriedade para Investimento	-	-	146.400	146.400
Total do ativo	8.918	859.402	146.400	1.014.720

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

10. Instrumentos financeiros derivativos

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

11. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 11.733.895,0000 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 103,255735 totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 1.212.721 (Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 11.733.895,0000 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 98,964933 totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 1.159.330).

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31/12/2025	103,2557	11,01%	1.189.746
Exercício findo em 31/12/2024	98,9649	6,41%	1.203.187

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que a

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Administradora e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte. Emissão, resgate e amortização de cotas

13. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

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 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve emissão de cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

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.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve amortização e/ou resgate de cotas.

c) Negociação das cotas

As cotas serão admitidas à negociação no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. O Código de negociação na B3 é “URPR11”, tendo seu preço de fechamento em sua última negociação realizada em 30 de dezembro de 2025 de R\$ R\$ 37,44 (trinta e sete reais e quarenta e quatro centavos). Em 31 de dezembro de 2024 de R\$ R\$58,62 (cinquenta e oito reais e sessenta e dois centavos).

14. Prestação de serviços e custódia

- a)** Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b)** Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Urca Gestão de Recursos Ltda. (“Gestora”).
- c)** Os títulos privados e os instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimentos administrados pela mesma Administradora estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

15. Remuneração da administração

• 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 à administradora a remuneração de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) 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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

de R\$ 15 (quinze mil reais); e diretamente ao gestor a remuneração de 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) 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 (vinte mil reais).

Os valores mínimos mensais pagos à administradora 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 à administradora: um valor fixo mensal de R\$ 1,2 (um mil e duzentos reais), referente ao pagamento pela prestação do serviço de banco liquidante do fundo e um valor fixo mensal de R\$ 2 (dois mil reais) referente ao pagamento pela prestação do serviço de escrituração.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 1.287 (R\$ 2.348 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração”.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ R\$ 4.935 (R\$ 8.922 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão”.

• Taxa de *performance*

Adicionalmente, será devido a gestora, uma taxa de *performance* em virtude do desempenho do fundo equivalente a 20% (vinte inteiros por cento) incidentes sobre a base de cálculo da *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.

A taxa de *performance* é apurada e provisionada por dia útil, até o último dia útil de cada semestre civil e paga a Gestora no mês subsequente ao encerramento do semestre civil, já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a taxa de administração. Não há incidência de taxa de *performance* quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não foi registrada despesa com taxa de *performance*. (R\$ 7.294 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Performance”.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

• Demais taxas

Não serão devidas pelos cotistas, taxas de ingresso e/ou saída em razão de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

16. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	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.

- a) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 6, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora").
- b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 338. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.
- c) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 89. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

17. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;

- (ii) O Fundo não pode aplicar 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 vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- (iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

18. 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.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve 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.

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou ativos de

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

liquidez, com base em recomendação apresentada pela gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Demonstrações dos resultados distribuídos	2025	2024
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	43.537	-
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	265	2.006
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	28.164	92.708
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	71.966	94.714
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Receitas de juros de aplicações financeiras	5.964	1.332
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	852	-
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	(620)	-
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	6.196	1.332
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(7.650)	(11.600)
(-) Taxa de desempenho (performance)	-	(6.103)
(-) Auditoria independente	(20)	(12)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais	(321)	-
(-) Despesa com avaliações obrigatórias	(6)	-
(-) Consultoria especializada	(507)	-
(-) Honorários de advogados	(897)	(561)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(60)	-
(+/-) Outras receitas/despesas	(76)	(419)
Total de outras receitas/despesas	(9.537)	(18.695)
Resultado financeiro líquido do exercício	68.625	77.351
Resultado financeiro líquido acumulado	601.371	532.746
95% do resultado financeiro líquido acumulado	571.302	506.109
Rendimentos declarados no exercício	73.572	140.924
(-) Rendimentos a pagar	(4.125)	(10.326)
(+) Rendimentos pagos do exercício anterior	10.326	12.960
Rendimento pagos no exercício	79.773	143.558
Rendimentos acumulados pagos	591.640	511.867
% de distribuição sobre o resultado financeiro acumulado	98,38%	96,08%

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

19. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o anexo 39-II;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O relatório da administradora;
 - c) O relatório do auditor independente; e
 - d) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

20. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

21. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A Administradora, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Next Auditores Independentes S/S relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Alterações estatutárias

Em 28 de fevereiro de 2025 ocorreu o primeiro aditivo ao instrumento particular da 2ª emissão de debêntures da “Prima Empreendimentos Inovadores S.A.”, deliberando a conversão de debêntures da companhia em ações, com a extinção parcial do saldo a receber pela investidora “URPR11 Investimentos em Desenvolvimento Imobiliário Ltda.” mediante o recebimento de ações da companhia.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

De acordo com o instrumento o saldo em 31 de janeiro de 2025 era de R\$ 142.807, e após a extinção parcial da dívida, restou saldo de R\$ 24.210, que será pago a partir de 27 de fevereiro de 2025, até 28 de novembro de 2030.

23. Eventos subsequentes

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do fundo investido “Residence Club Fundo de Investimento em Direitos Creditórios” realizada em 29 de maio de 2026, foi instalada ordem para deliberação sobre a prorrogação da amortização das Cotas Seniores da 1ª Série, cotas Seniores da 3ª Série, Cotas Mezanino A e Mezanino B, sendo deliberado pela não prorrogação da amortização.

Diante da rejeição de prorrogação, se deu ciência formal aos cotistas acerca do inadimplemento do Fundo, fato que caracteriza em Evento de Avaliação, nos termos do Artigo 14.1 (cc) do Regulamento.

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista

Diretor responsável

Rafael Pires Crepaldi

Contador CRC – 1SP-339806/O-1