

Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº: 22.610.500/0001-88)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2020, e período de 10 de dezembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019.



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de dezembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105
12º andar | Edifício Berrini One | Itaim Bibi
São Paulo | SP | 04571-010 | Brasil

T +55 11 3886-5100

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 contábeis do Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de dezembro de 2019 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2019, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis 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 2020 e 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de dezembro de 2019 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis".

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 corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 6, Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade alvo que acompanhar ao mercado por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI), que estão avaliadas ao seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2020, o valor justo desses investimentos no montante de R\$ 75.000 mil, o equivalente a 99,49% do Patrimônio Líquido do Fundo. Desta forma, em nosso julgamento consideramos a existência e a valorização destes ativos como sendo um assunto relevante de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo, dos ativos com base nos termos de securitização, por amostragem; **(iii)** verificação dos Termos de securitização devidamente formalizados por meio de amostragem; **(iv)** verificação dos registros de custódia destes ativos realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 – Brasil, Bolsa, Balcão); **(v)** verificamos, por meio de amostragem, as demonstrações contábeis dos patrimônios separados na data base; **(vii)** verificação, por meio de amostragem, das amortizações de recebíveis ocorridas no período; e, **(viii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 13, Política de distribuição dos resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo distribuiu o montante de R\$ 6.172 mil relativos a rendimentos aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 9.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais, sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; **(iii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Investimentos em cotas de fundos de investimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme apresentado no balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possuía R\$ 3.885 mil, o equivalente a 103,35% do seu Patrimônio Líquido em aplicações em cotas de fundos de investimento. Dessa forma, em nosso julgamento a mensuração do valor justo e a existência destas cotas, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação da carteira; **(ii)** obtenção do valor da cota do Fundo investido na CVM, divulgado pelo administrador na nossa data-base; **(iii)** validação da existência das cotas do fundo de investimento através do extrato de custódia enviado pelo administrador do fundo investido; **(iv)** obtenção da composição da carteira na data-base do fundo investido para avaliação de eventuais riscos e valorização dos ativos; e, **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento das cotas de fundo dos fundos de investimento e o resultado obtido no período são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora 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 contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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;

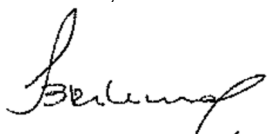
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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.

São Paulo, 28 de abril de 2021



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

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 2020 e 2019

(Saldos em milhares de reais)

ATIVO	31.12.2020	% do PL	31.12.2019	% do PL
Ativo circulante	<u>8.293</u>	<u>11</u>	<u>3.885</u>	<u>103,35</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	<u>2.043</u>	<u>2,71</u>	<u>3.885</u>	<u>103,35</u>
Caixa e equivalentes de caixa				
Disponibilidades				
Conta Corrente	9	0,01	-	-
Operações Compromissadas - Letras Financeiras do Tesouro	1.705	2,26	-	-
Títulos e Valores Mobiliários				
Cotas de Fundos de Renda Fixa	329	0,44	3.885	103,35
Ativos financeiros de natureza imobiliária	<u>6.250</u>	<u>8,29</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	6.250	8,29	-	-
Ativo não circulante	<u>68.750</u>	<u>91,20</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária				
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	68.750	91,20	-	-
TOTAL DO ATIVO	<u>77.043</u>	<u>102,20</u>	<u>3.885</u>	<u>103,35</u>
PASSIVO				
Passivo circulante	<u>1.660</u>	<u>2,20</u>	<u>127</u>	<u>3,37</u>
Passivos financeiros de natureza não imobiliária	<u>1.660</u>	<u>2,20</u>	<u>127</u>	<u>3,37</u>
Auditoria	35	0,05	-	-
Taxa de Administração	17	0,02	11	0,29
Taxa de Gestão	67	0,09	114	3,02
Taxa de Escrituração	2	0,00	2	0,06
Outros valores a pagar	22	0,03	-	-
Rendimentos a distribuir	1517	2,01	-	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>75.383</u>	<u>100,00</u>	<u>3.759</u>	<u>100,00</u>
Capital Social	75.474	100,12	4.000	106,42
Prejuízo acumulado	(91)	(0,12)	(241)	(6,42)
TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>77.043</u>	<u>102,20</u>	<u>3.886</u>	<u>103,37</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e

Período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO/PERÍODO	31.12.2020	De 10.12.2019 a 31.12.2019
Resultado com Ativos de natureza não imobiliária	(321)	6
Cotas de Fundos de Renda Fixa	(321)	6
Renda Fixa e outros títulos e valores mobiliários	47	-
Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo	47	-
Resultado com Ativos de natureza imobiliária	9.020	-
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	9.020	-
Outras receitas	2	-
Despesas	(2.214)	(248)
Taxa de administração	(184)	(11)
Taxa de escrituração	(40)	(2)
Taxa de gestão	(364)	(235)
Taxa de fiscalização	(8)	-
Taxa de distribuição	(852)	-
Taxa de performance	(113)	-
Taxa B3	(488)	-
Despesa com auditoria	(35)	-
Despesas do sistema financeiro	(36)	-
Outras despesas	(94)	-
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	6.534	(241)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

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 DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e

Período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

	<u>Capital Social</u>	<u>Gastos na emissão de cotas</u>	<u>Lucros/Prejuízos Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 10 de dezembro de 2019	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Integralização de cotas no período	4.000	-	-	4.000
Resultado do período	-	-	(241)	(241)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>4.000</u>	<u>-</u>	<u>(241)</u>	<u>3.759</u>
Integralização de cotas	71.474	-	-	71.474
Gastos com emissão de cotas	-	(212)	-	(212)
Resultado do exercício	-	-	6.534	6.534
Distribuição de dividendos	-	-	(6.172)	(6.172)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>75.474</u>	<u>(212)</u>	<u>121</u>	<u>75.383</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e

Período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

	31.12.2020	De 10.12.2019 a 31.12.2019
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro/Prejuízo Líquido do período	6.534	(241)
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
Resultado com Aplicação de contas de fundos	321	(6)
	6.855	(248)
Variação de ativos		
Cotas de fundos	3.235	(3.879)
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(75.000)	-
Variação de passivos		
Auditoria	35	-
Taxa de Administração	6	11
Taxa de Escrituração	-	2
Taxa de Gestão	(47)	113
Outros valores a pagar	22	-
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(64.893)	(4.000)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimento pela integralização de cotas	71.474	4.000
Dividendos distribuídos	(4.655)	
Gastos com emissão de cotas	(212)	
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	66.607	4.000
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	1.714	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	-	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	(1.714)	-
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	1.714	-

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 34.508.872/0001-87
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O 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 de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

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

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

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 34.508.872/0001-87
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

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

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

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo.

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 34.508.872/0001-87
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2020 foram aprovadas em 28 de abril de 2021.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

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

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

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

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

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 34.508.872/0001-87
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

Cotas de fundos

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

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

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial na categoria de “outros passivos financeiros” e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Obrigações com aquisição de propriedades para investimento”.

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

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

Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
 CNPJ: 34.508.872/0001-87
 Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
 CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

4 Caixa e equivalentes de caixa

Títulos e valores mobiliários para negociação

Títulos e valores mobiliários para negociação	Mercado/ Realização	Faixa de vencimento
Disponibilidades:	<u>9</u>	
Conta corrente	9	Sem vencimento
Títulos e valores mobiliários de renda fixa	<u>1.705</u>	
Operações compromissadas – Letras Financeiras do Tesouro	1.705	Até 1 ano

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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

	Quantidade	Valor Contábil em 2020	Valor Contábil em 2019	Vencimento
Cotas de fundos:				
Bradesco Corporate FIC de FI RF Referenciado DI Federal Extra	5,71	278	-	Sem vencimento
Bradesco FIC de FI RF Referenciado DI	2.635,85	50	-	Sem vencimento
Bradesco FI RF Referenciado DI Federal Extra	693.723,90	-	3.885	Sem vencimento

Os fundos classificados como “Renda Fixa”, devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo classificado como “Renda Fixa” cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

O Bradesco corporate fundo de investimento em cotas de fundos de investimento renda fixa referenciado DI federal extra, administrado pelo Banco Bradesco S.A., iniciou suas atividades em 1 de agosto de 2003 sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração. Destina-se ao segmento Bradesco Empresas e seu objetivo é ter retorno que acompanhe as variações do CDI, através da atuação preponderante no mercado de taxa de juros doméstica.

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 34.508.872/0001-87
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

O Bradesco fundo de investimento em cotas de fundos de investimento renda fixa referenciado DI, administrado pelo Banco Bradesco S.A., iniciou suas atividades em 27 de novembro de 1994, constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e tem por objetivo buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em cotas de fundos de investimento ou cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento (fundos investidos) cuja rentabilidade esteja, direta ou indiretamente, atrelada à variação do CDI - certificado de depósito interfinanceiro, através da atuação preponderante no mercado de taxa de juros doméstica.

O Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra, administrado pelo Banco Bradesco S.A., iniciou duas atividades em 2 de agosto de 1999, constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e tem por objetivo buscar a rentabilidade do CDI.

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
 CNPJ: 34.508.872/0001-87
 Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
 CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

Certificados de recebíveis imobiliários

Projeto	Emissor	Data de vencimento final	Rating	Remuneração	Quantidade	Valor Contábil de curto prazo	Valor Contábil de longo prazo	Devedor
Nabileque	Travessia Securitizadora S.A.	18/07/2032	N/A	IGPM + 13,49 %	6.272	646	6.671	CCI
Imoguia	Travessia Securitizadora S.A.	18/02/2030	N/A	IGPM + 14,00 %	2.100	263	2.108	Adquirente de unidades imobiliárias
Lotelar II	Travessia Securitizadora S.A.	18/07/2035	N/A	IGPM + 12,10 %	20.700	1.503	19.913	Adquirente de unidades imobiliárias
Mantiqueira	Travessia Securitizadora S.A.	18/04/2033	N/A	IGPM + 11,30 %	15.700	1.334	14.790	Adquirente de unidades imobiliárias
Atmosfera	Travessia Securitizadora S.A.	18/02/2031	N/A	IGPM + 11,00 %	11.970	1.042	9.296	Adquirente de unidades imobiliárias
Nova Sousa	Travessia Securitizadora S.A.	18/08/2031	N/A	IGPM + 14,00 %	1.757	198	1.867	Adquirente de unidades imobiliárias
Guestier	Travessia Securitizadora S.A.	18/05/2033	N/A	IGPM + 11,00 %	15.000	1.263	14.106	Adquirente de unidades imobiliárias
						6.250	68.750	

Código CETIP	Projeto	Emissor	Data de aquisição	Garantias
20A1044643	Nabileque	Travessia Securitizadora S.A.	20/03/2020	(i) Aval, (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas
20A1044659	Imoguia	Travessia Securitizadora S.A.	20/03/2020	(i) Aval, (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iv) Fundo
20J0794379	Lotelar II	Travessia Securitizadora S.A.	30/10/2020	(i) Aval, (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iv) Fundo, (v) Coobrigação
20H0874600	Mantiqueira	Travessia Securitizadora S.A.	10/11/2020	(i) Aval, (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas
20A1044643	Nabileque	Travessia Securitizadora S.A.	30/11/2020	(i) Aval, (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas
20A1044643	Nabileque	Travessia Securitizadora S.A.	30/11/2020	(i) Aval, (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas
20A1044643	Nabileque	Travessia Securitizadora S.A.	23/10/2020	(i) Aval, (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas
20H0775484	Atmosfera	Travessia Securitizadora S.A.	08/09/2020	(i) Aval, (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas
20H0775484	Atmosfera	Travessia Securitizadora S.A.	05/10/2020	(i) Aval, (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas
19L0989686	Nova Sousa	Travessia Securitizadora S.A.	31/01/2020	(i) Aval, (ii) Fiança , (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, (iv) Alienação Fiduciária de Quotas
19L0989686	Nova Sousa	Travessia Securitizadora S.A.	21/02/2020	(i) Aval, (ii) Fiança , (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, (iv) Alienação Fiduciária de Quotas
19L0989686	Nova Sousa	Travessia Securitizadora S.A.	30/11/2020	(i) Aval, (ii) Fiança , (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, (iv) Alienação Fiduciária de Quotas
19L0989686	Nova Sousa	Travessia Securitizadora S.A.	30/11/2020	(i) Aval, (ii) Fiança , (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, (iv) Alienação Fiduciária de Quotas
20K0779277	Guestier	Travessia Securitizadora S.A.	01/12/2020	(i) Aval, (ii) Fiança , (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, (iv) Alienação Fiduciária de Quotas, (v) Coobrigação
20A1044643	Nabileque	Travessia Securitizadora S.A.	03/12/2020	(i) Aval, (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas
20A1044643	Nabileque	Travessia Securitizadora S.A.	21/12/2020	(i) Aval, (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 34.508.872/0001-87
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

7 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não pode utilizar estratégias com derivativos como parte de sua política de investimentos, 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.

Não houve transação com derivativos no exercício findo.

8 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Mercado

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

Crédito

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

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 34.508.872/0001-87
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

Liquidez

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

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos. Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários

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

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores

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

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 34.508.872/0001-87
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários

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

Riscos ambientais

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

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 34.508.872/0001-87
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

b. Controles relacionados aos riscos

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

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

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

9 Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

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

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

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

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 34.508.872/0001-87
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

10 Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

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

O patrimônio líquido está representado por 754.740,00000000 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 99,87941449 em 31 de dezembro de 2020.

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

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

<u>Exercício/Período</u>	<u>Rentabilidade cota</u>	<u>Patrimônio Líquido médio</u>
31.12.2020	14,83%	27.609
De 10.12 a 31.12.2019	(6,04%)	38.390

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

11 Encargos do Fundo

a. Taxa de administração e gestão

O Fundo pagará pelos serviços de administração, gestão, controladoria, contabilidade, tesouraria e escrituração do fundo e de suas cotas: (i) diretamente ao administrador a remuneração de 0,25% ao ano, calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252 incidentes sobre o somatório do valor dos ativos imobiliários e dos outros ativos do fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 15; e diretamente ao gestor a remuneração de 0,95% 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.

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 34.508.872/0001-87
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

Os valores mínimos mensais pagos ao administrador e ao gestor pelo fundo serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início do prazo de duração.

Adicionalmente, será devido ao administrador: um valor fixo mensal de R\$ 1,2, referente ao pagamento pela prestação do serviço de banco liquidante do fundo e um valor fixo mensal de R\$ 2 referente ao pagamento pela prestação do serviço de escrituração.

Adicionalmente, será devido ao gestor: adicionalmente à taxa de administração prevista acima, uma taxa de performance em virtude do desempenho do fundo equivalente a 20% 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.

No exercício, a despesa com taxa de administração e gestão correspondeu a R\$ 184 e R\$ 364, respectivamente (R\$ 11 e R\$ 235 em 2019).

No exercício, a despesa com taxa de performance foi de R\$ 113, não ocorrendo em 2019.

O Fundo não possui taxa de ingresso ou saída.

12 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

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

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

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 34.508.872/0001-87
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

No exercício houve integralização no montante de R\$ 71.474 (R\$ 4.000 em 2019).

b. Amortizações e resgates de cotas

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

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

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.

No exercício não houve amortização de cotas.

13 Legislação Tributária

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

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 34.508.872/0001-87
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

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

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

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

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

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

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

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 34.508.872/0001-87
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

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

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

14 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 9, o Fundo possui saldo na data-base de 31 de dezembro de 2020 em conta corrente junto ao administrador de R\$ 9.

15 Política de distribuição de resultados

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

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
 CNPJ: 34.508.872/0001-87
 Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
 CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

Abaixo apresentamos o demonstrativo de distribuição de dividendos no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (não ocorreu distribuição em 2019), cujo objetivo é ajustar o lucro contábil pelos efeitos não transitados pelo caixa do Fundo:

<u>Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa</u>	<u>31.12.2020</u>
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	8.748
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	<u>(2.214)</u>
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	<u>6.534</u>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(293)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	143
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	(127)
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	<u>6.257</u>
Dividendos distribuídos no exercício	<u>6.172</u>
% de distribuição sobre o lucro caixa	98,64%

No exercício o Fundo distribui a título de rendimentos o montante de R\$ 6.172 mil, o percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota foi de 8,64%.

16 Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo será feita por correio eletrônico, correspondência registrada, em Jornal de alta circulação no território nacional ou jornal utilizado para veicular as informações relativas ao Fundo, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das cotas do Fundo, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos cotistas.

17 Demandas judiciais

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

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 34.508.872/0001-87
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18 Alterações estatutárias

Em assembleia geral de cotistas realizada em 18 de agosto de 2020 foi deliberada e aprovada e (i) a outorga de capital autorizado do fundo até o limite de R\$ 75.474.000; (ii) a exclusão da taxa de ingresso e da cessão do direito preferência; (iii) exclusão da possibilidade de cessão do direito de preferência dos cotistas para subscrição de novas cotas de emissão do fundo por terceiros não cotistas, mantendo-se o direito de preferência exclusivamente para os cotistas; e (iv) aprovar a nova redação do regulamento do fundo, de modo a refletir as alterações aprovadas pelos cotistas.

Em assembleia geral de cotistas realizada em 19 de junho de 2020 foi deliberada e aprovada a alteração do regulamento do fundo de modo a (i) ajustar a redação do termo definido de ativos imobiliários; (ii) alterar o artigo 1º, §4 do regulamento, em relação ao capital autorizado; (iii) reduzir a remuneração devida à gestora, constante no artigo 8º do regulamento; (iv) alterar a fórmula da base de cálculo da performance e seu benchmark, constante no artigo 9º e artigo 9º, §3º do regulamento; (v) alterar a política de investimentos do fundo em relação ao percentual permitido de aplicação em certificados de recebíveis imobiliários lastreados em carteiras de recebíveis imobiliários de um mesmo cedente, constante no artigo 16, §1º, (ii) do regulamento do fundo.

19 Outros serviços prestados por auditor independente

Informamos que a Administradora, no exercício, não contratou serviços da Grant Thornton Auditores Independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

20 Outros Assuntos

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID19") foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial da Saúde declarou COVID19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". O surto do COVID19 tem evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais. Até o momento o Fundo não identificou impactos nos preços dos ativos financeiros investidos pelo Fundo.

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 34.508.872/0001-87
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e período de 10 de dezembro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

21 Eventos subsequentes

Após o exercício de 31 de dezembro de 2020 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações contábeis.

22 Diretor e Contador

Ernane Divino dos Santos Alves
Diretor

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

* * *