

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 2021



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	8
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar
Itaim Bibi, São Paulo (SP) 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 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam 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 2021, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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 do exercício 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.

Títulos e valores mobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 6.b, “Certificados de Recebíveis Imobiliários”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem por objetivo investir em ativos imobiliários por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI), que em 31 de dezembro de 2021 estão avaliadas ao seu valor justo no montante de R\$ 336.174 mil, o equivalente a 96,42% do seu Patrimônio Líquido. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, a valorização e realização desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo da totalidade dos ativos com base nas premissas, como: taxa de juros futuro e fluxos de pagamento de juros e amortização, definidas nos respectivos termos de securitização; **(iii)** verificação dos termos de securitização dos certificados de recebíveis imobiliários, devidamente formalizados; **(iv)** verificação dos registros de custódia destes ativos realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 – Brasil, Bolsa, Balcão); **(v)** verificação da liquidação do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis, ocorridas no exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas na demonstração financeira.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Aplicações interfinanceiras de liquidez

(Conforme Nota Explicativa nº 3b – Operações compromissadas)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possuía o montante de R\$ 186.701 mil, o equivalente a 53,55% do seu Patrimônio Líquido investido em operações compromissadas lastreadas por Letras do Tesouro Nacional (LTN's). Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo e a existência desse ativo como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação da existência dos investimentos através dos respectivos extratos de custódia - SELIC; **(iii)** verificação da liquidação subsequentes destas aplicações; e **(iv)** 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 do valor de justo dos ativos são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 15 – Política de Distribuição de Resultados e Nota Explicativa nº 8 – Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo destinou o montante de R\$ 45.429 mil de rendimentos a distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, 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)** liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e **(iv)** 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 procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 31 de dezembro de 2021, 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 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 Administração;
- Concluimos 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 a 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, 01 de abril de 2022



Thiago Benazzi Arteiro
CT CRC 1SP-273.332/O-9

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 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

ATIVO	Notas	31.12.2021	% do PL	31.12.2020	% do PL
Ativo circulante		263.101	75,46	8.293	11
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		186.743	53,56	2.043	2,71
Caixa e equivalentes de caixa	4				
Conta Corrente		12	-	9	0,01
Operações Compromissadas - Letras do Tesouro Nacional		186.701	53,55	1.705	2,26
Títulos e Valores Mobiliários	5				
Cotas de Fundos de Renda Fixa		1	-	329	0,44
Outros valores a receber		29	0,01	-	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6	76.358	21,90	6.250	8,29
Títulos e Valores Mobiliários					
Títulos de Renda Fixa					
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	6.c	50.173	14,39	6.250	8,29
Debêntures	6.b	16.185	4,64	-	-
Cotas de Fundos					
Cotas de Fundos Imobiliários	6.a	10.000	2,87	-	-
Ativo não circulante		286.001	82,03	68.750	91,20
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		286.001	82,03	68.750	91,20
TOTAL DO ATIVO		549.102	157,49	77.043	102,20
PASSIVO					
Passivo circulante		200.427	57,49	1.660	2,20
Auditoria		52	0,02	35	0,05
Taxa de Administração	11	89	0,03	17	0,02
Taxa de Gestão	11	371	0,11	67	0,09
Taxa de Escrituração	11	22	0,01	2	-
Taxa de Performance	11	940	0,27	-	-
Cotas a emitir		191.336	54,87	-	-
Outros valores a pagar		36	0,01	22	0,03
Rendimentos a distribuir	15.a	7.581	2,17	1.517	2,01
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	10	348.675	100,00	75.383	100,00
Capital Social		365.294	104,77	75.474	100,12
Prejuízos Acumulados		(16.619)	(4,77)	(91)	(0,12)
TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO		549.102	157,49	77.043	102,20

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	Notas	31.12.2021	31.12.2020
Resultado com Ativos de natureza não imobiliária		(50)	(321)
Cotas de Fundos de Renda Fixa		(50)	(321)
Renda Fixa e outros títulos e valores mobiliários		1432	47
Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo		1.432	47
Resultado com Ativos de natureza imobiliária		35.390	9.020
Resultado com Certificados de Recebíveis Imobiliários		34.945	9.020
Resultado com Debêntures		445	-
Outras receitas		-	2
Despesas		(5.655)	(2.214)
Taxa de administração	11	(562)	(184)
Taxa de escrituração	11	(44)	(40)
Taxa de gestão	11	(2.181)	(364)
Taxa de fiscalização CVM		(22)	(8)
Taxa de distribuição		-	(852)
Taxa de performance	11	(2.548)	(113)
Taxa B3		(41)	(488)
Despesa com auditoria		(35)	(35)
Consultoria Jurídica		(123)	-
Despesas do sistema financeiro		(67)	(36)
Outras despesas		(32)	(94)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		31.117	6.534

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	<u>Capital Social</u>	<u>Gastos na emissão de cotas</u>	<u>Prejuízos Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>4.000</u>	<u>-</u>	<u>(241)</u>	<u>3.759</u>
Integralização de cotas (Nota 12.a)	71.474	-	-	71.474
Gastos com emissão de cotas	-	(212)	-	(212)
Resultado do exercício	-	-	6.534	6.534
Distribuição de dividendos Nota 15.a)	-	-	(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>
Integralização de cotas (Nota 12.a)	289.820	-	-	289.820
Gastos com emissão de cotas	-	(2.216)	-	(2.216)
Resultado do exercício	-	-	31.117	31.117
Distribuição de dividendos Nota 15.a)	-	-	(45.429)	(45.429)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>365.294</u>	<u>(2.428)</u>	<u>(14.191)</u>	<u>348.675</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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro Líquido do exercício	<u>31.117</u>	<u>6.534</u>
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
Resultado com Aplicação de contas de fundos	<u>50</u>	<u>321</u>
	<u>31.167</u>	<u>6.855</u>
Variação de ativos		
Cotas de fundos de Renda Fixa	278	3.235
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(261.174)	186.174
Debêntures	(16.185)	-
Cotas de fundos Imobiliários	(10.000)	-
Outros Valores a receber	(29)	-
Variação de passivos		
Auditoria	17	35
Taxa de Administração	72	6
Taxa de Gestão	304	(47)
Taxa de Escrituração	20	-
Taxa de Performance	940	-
Cotas a emitir	191.336	-
Outros valores a pagar	14	23
Rendimentos a distribuir	6.064	-
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	<u>(57.176)</u>	<u>196.281</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimento pela integralização de cotas	289.820	71.474
Dividendos distribuídos	(45.429)	(4.655)
Gastos com emissão de cotas	(2.216)	(212)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	<u>242.175</u>	<u>66.607</u>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>184.999</u>	<u>262.888</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do exercício	1.714	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do exercício	<u>186.713</u>	<u>1.714</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	<u>184.999</u>	<u>1.714</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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(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.

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;

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

e (f) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ou créditos lastreados em imóveis, e desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.

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

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

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

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;

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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

(iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

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

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

Cotas de fundos

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

d. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

O Fundo reconhece como caixa e equivalentes de caixa valores de disponibilidade imediata.

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
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo mantinha R\$ 12 (2020 – R\$ 9) depositados em conta corrente junto ao banco da Vortex e aplicações financeiras no montante de R\$ 186.701 (2020 – R\$ 1.705) representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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

Títulos e valores mobiliários	Quantidade	Valor Contábil Em 2020	Valor Contábil Em 2021	Vencimento
Cotas de Fundos		329		
Bradesco Corporate FIC de FI RF Referenciado DI Federal Extra	244,12	279	1	Sem vencimento
Bradesco FIC de FI RF Referenciado DI	-	50	-	-

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.

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.

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
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

6 Ativos financeiros de natureza Imobiliária

a. Cotas de Fundos Imobiliários

Títulos e valores mobiliários	Quantidade	Valor Contábil Em 2020	Valor Contábil Em 2021	Vencimento
Cotas de Fundos				
CVPAR FII	100.000	-	10.000	Sem vencimento

O Cvpas Fundo de Investimento Imobiliário de Cri, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas atividades em 09 de setembro de 2021. O Fundo é destinado a investidores profissionais. 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 (“FII”) 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.

b. Debêntures

Títulos e valores mobiliários	Quantidade	Valor Contábil 2021
Debêntures	16.784,00	16.185

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Fundo adquiriu 16.784 debêntures de emissão da Travessia Securitizadora S.A. As debêntures são ajustadas diariamente pela variação de seus respectivos indexadores e condições de emissão e possuem como remuneração a variação positiva do IPCA acrescido de uma taxa de 6% ao ano.

c. Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de recebíveis imobiliários estão vinculados a Cessão de Créditos Imobiliários, originados a partir dos compromissos de compras e vendas de unidades imobiliárias. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados de forma independente.

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
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Cedente, às Garantias e aos próprios CRI.

Em 31 de dezembro de 2021:

Código CETIP	Emissor	Data de vencimento final	Rating	Remuneração	Quantidade	Valor Contábil de curto prazo	Valor Contábil de longo prazo
21E0823289	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/05/2036	N/A	IPCA + 0,004 % a.a	10.700,00	732	9.583
20A1044659	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2030	N/A	IGPM + 14% a.a	2.100	308	2.158
20H0775484	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2031	N/A	IGPM + 11% a.a	8.850	530	4.242
20H0775484	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2031	N/A	IGPM + 11% a.a	3.120	187	1.495
20H0874600	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2033	N/A	IGPM + 11,3% a.a	15.700	1.284	12.943
20J0794379	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/07/2035	N/A	IGPM + 12,1% a.a	20.700	1.713	21.121
20A1044659	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2030	N/A	IGPM + 14% a.a	296	44	305
20J0794379	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/07/2035	N/A	IGPM + 12,1% a.a	929	77	948
21C0818353	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/07/2034	N/A	IPCA + 13,1% a.a	5.600	424	4.801
20J0794379	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/07/2035	N/A	IGPM + 12,1% a.a	908	75	927
21D0736598	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/11/2034	N/A	IPCA + 11,5% a.a	47.000	3.361	39.206
20J0794379	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/07/2035	N/A	IGPM + 0,7% a.a	799	66	815
21E0823289	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/05/2036	N/A	IPCA + 0,01% a.a	349	24	312
21E0823289	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/05/2036	N/A	IPCA + 0,01% a.a	797	55	713
21E0823289	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/05/2036	N/A	IPCA + 0,01% a.a	644	44	577
20H0775484	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2031	N/A	IGPM + 6,36% a.a	2.434	146	1.167
21E0823289	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/05/2036	N/A	IPCA + 0,07% a.a	614	42	550
21C0789502	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2024	N/A	IPCA + 12,0% a.a	7.366	3.381	4.227
20H0874600	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2033	N/A	IGPM + 2,3% a.a	2.017	165	1.663
21H1003998	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/03/2028	N/A	IPCA + 0,11% a.a	3.000	480	2.440
21H1004301	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/03/2028	N/A	IPCA + 0,11% a.a	3.000	501	2.545
21H1035398	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26/08/2027	N/A	IPCA + 0,03% a.a	100	17	77
21H1035009	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26/08/2027	N/A	IPCA + 0,03% a.a	60.000	10.161	46.569
21H1035558	RB CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	26/08/2027	N/A	IPCA + 0,03% a.a	20.000	3.391	15.540
20H0775484	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2031	N/A	IGPM + 7,1% a.a	3.556	213	1.705
21H1089110	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/09/2024	N/A	IPCA + 13,15% a.a	3.250	1.129	1.882
21H1088438	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/09/2024	N/A	IPCA + 11,25% a.a	3.250	1.127	1.879
21E0823289	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/05/2036	N/A	IPCA+ 0,09% a.a	633	43	567
21C0789502	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2024	N/A	IPCA+ 12,0% a.a	11.390	5.228	6.536
21H1003998	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/03/2028	N/A	IPCA + 0,2% a.a	1.088	174	885
20H0775484	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2031	N/A	IGPM + 8,8% a.a	1.373	82	658
21H1004301	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/03/2028	N/A	IPCA + 0,1% a.a	1.086	181	922
21K0002027	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20/04/2034	N/A	IPCA + 11,35% a.a	17.100	1.432	15.870
21K0002027	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20/04/2034	N/A	IPCA + 11,35% a.a	18.428	1.543	17.103
21E0823289	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/05/2036	N/A	IPCA + 0,14% a.a	434	30	388
21K0591458	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19/10/2030	N/A	IGPM + 11% a.a	8.000	932	7.146
21J0989122	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2028	N/A	IPCA +11,35% a.a	5.200	881	4.405
21K0002027	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20/04/2034	N/A	IPCA + 11,35% a.a	2.477	207	2.299
21H1004301	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/03/2028	N/A	IPCA + 0,26% a.a	980	164	831
21K0002027	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20/04/2034	N/A	IPCA +11,35% a.a	1.177	99	1.092
20H0775484	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2031	N/A	IGPM + 9,42%a.a	2.884	173	1.382
21H1003998	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/03/2028	N/A	IPCA + 0,30%a.a	980	157	797
21K0591458	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19/10/2030	N/A	IGPM + 11,0%a.a	39.203	4.568	35.019
20H0775484	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2031	N/A	IGPM + 9,8% a.a	6.718	403	3.220
21H1003998	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/03/2028	N/A	IPCA + 0,56% a.a	987	158	803
21H1004301	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/03/2028	N/A	IPCA + 0,55% a.a	987	165	837
21C0789502	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2024	N/A	IPCA + 12,00% a.a	8.450	3.879	4.849
					356.654	50.173	286.001

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
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

Em 31 de dezembro de 2020:

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

Em 31 de dezembro de 2021 as garantias das CRIs estão representadas por:

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO – 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
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

Código CETIP	Emissor	Data de aquisição	Garantias
21E0823289	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	10/06/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas.
20A1044659	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20/03/2020	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas ; (iv)Fundo
20H0775484	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	08/09/2020	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas.
20H0775484	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	05/10/2020	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas.
20H0874600	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	10/11/2020	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas.
20J0794379	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	30/10/2020	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
20A1044659	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/03/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas.
20J0794379	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/03/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
21C0818353	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/04/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
20J0794379	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	23/04/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
21D0736598	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	30/04/2021	(i) Créditos Imobiliários
20J0794379	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20/05/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
21E0823289	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	17/06/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
21E0823289	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	23/06/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
21E0823289	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/07/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
20H0775484	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	02/08/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas.
21E0823289	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19/08/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
21C0789502	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19/08/2021	(i) Créditos Imobiliários
20H0874600	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	31/08/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas.
21H1003998	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	01/09/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
21H1004301	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	01/09/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
21H1035398	OPEA SECURITIZADORA S.A.	02/09/2021	(i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Adicional; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Fundo de Despesas e (vi) Fundo de Reserva
21H1035009	OPEA SECURITIZADORA S.A.	02/09/2021	(i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Adicional; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Fundo de Despesas e (vi) Fundo de Reserva
21H1035558	RB CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	02/09/2021	(i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Adicional; (iv) Cessão Fiduciária; (v) Fundo de Despesas e (vi) Fundo de Reserva
20H0775484	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	06/09/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas.
21H1089110	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21/09/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
21H1088438	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21/09/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
21E0823289	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/10/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
21C0789502	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	29/10/2021	(i) Créditos Imobiliários
21H1003998	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	01/11/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
20H0775484	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	01/11/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas.
21H1004301	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	01/11/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
21K0002027	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19/11/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
21K0002027	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	25/11/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
21E0823289	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	25/11/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
21K0591458	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	30/11/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
21J0989122	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	30/11/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
21K0002027	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	02/12/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
21H1004301	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	16/12/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
21K0002027	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	16/12/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
20H0775484	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	16/12/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas.
21H1003998	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	16/12/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
21K0591458	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	21/12/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
20H0775484	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	27/12/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas.
21H1003998	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	30/12/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
21H1004301	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	30/12/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Coobrigação.
21C0789502	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	01/04/2021	(i)Aval; (ii)Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO – 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
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

Em 31 de dezembro de 2020 as garantias das CRIs estão representadas:

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

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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 em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

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 2021 e 2020

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.

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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.

Riscos Regulatórios

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor.

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 2021 e 2020

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

Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que “caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (...) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital” (“Decisão de 21.12.2021”). Os efeitos da Decisão de 21.12.2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21.12.2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

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.

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 2021 e 2020

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

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.

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.

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 2021 e 2020

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

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

O patrimônio líquido está representado por 3.652.937,000000 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 95,450697 em 31 de dezembro de 2021.

O patrimônio líquido está representado por 754.740,000000 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 99,879414 em 31 de dezembro de 2020.

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

<u>Exercício</u>	<u>Rentabilidade cota</u>	<u>Patrimônio Líquido médio</u>
Exercício findo em 31.12.2021	8,03%	187.357
Exercício findo em 31.12.2020	14,83%	27.609

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

O cálculo da rentabilidade desconsidera os efeitos da amortização dos exercícios.

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.

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.

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 2021 e 2020

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

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.

O Fundo não possui taxa de ingresso ou saída.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a despesa com taxa de administração e gestão correspondeu a R\$ 562 e R\$ 2.181, respectivamente (R\$ 184 e R\$ 364 em 2020).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a despesa com taxa de performance foi de R\$ 2.548 (R\$ 113 em 2020).

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.

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.

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 2021 e 2020

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 houve integralização no montante de R\$ 289.820 (R\$ 71.474 em 2020).

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 findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não houve amortização 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.

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 2021 e 2020

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 2021 e 2020

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, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na nota explicativa nº 11, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2021 o saldo em conta corrente era de R\$ 12.

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo distribuiu a título de rendimentos o montante de R\$ 45.429 (R\$ 6.172 em 2020).

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 2021 e 2020

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

a) Demonstrativo do cálculo dos rendimentos

	2021	
	Contábil	Financeiro
Ativos imobiliários representados por ("TVM"):		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários TVM	36.821	57.553
Resultado líquido de ativos imobiliários TVM	36.821	57.553
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	(50)	-
Resultado líquido dos recursos para necessidades de liquidez	(50)	-
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração e gestão	(5.334)	(6.756)
(-) Auditoria independente	(35)	(86)
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(22)	(22)
(-) Honorários de advogados	(123)	(123)
(-) Gastos na emissão de Cotas	-	(2.216)
(-) Outras receitas/despesas	(141)	(654)
Total de outras receitas/despesas	(5.655)	(9.858)
Resultado contábil/financeiro líquido	<u>31.117</u>	<u>47.695</u>
Resultado contábil/financeiro líquido passível de distribuição		<u>47.695</u>
Rendimentos pagos		37.848
Dividendos declarados e pagos até o 15º dia do mês subsequente		<u>7.581</u>
Total distribuído		45.429
% distribuído atendendo aos 95% de lucro caixa		95%

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 2021 e 2020

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa	31.12.2020
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	8.748
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(2.214)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	6.534
(-) 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	6.257
Dividendos distribuídos no exercício	6.172
% de distribuição sobre o lucro caixa	98,64%

b) Rendimento distribuído por cota e preço de fechamento

Data	Valor distribuído	Quantidade de cotas	Rendimento por cota	Preço de fechamento
29/01/2021	1.698	754.740,00	2,25	132,05
26/02/2021	1.577	754.740,00	2,09	128,10
31/03/2021	2.233	754.740,00	2,96	132,86
30/04/2021	1.974	1.660.428,00	1,19	130,34
31/05/2021	3.420	1.660.428,00	2,06	125,82
30/06/2021	3.985	1.660.428,00	2,40	127,10
30/07/2021	2.457	1.660.428,00	1,48	125,79
31/08/2021	3.651	1.660.428,00	2,20	119,11
30/09/2021	5.041	1.660.428,00	3,04	122,70
29/10/2021	5.005	3.652.937,00	1,37	119,65
30/11/2021	6.807	3.652.937,00	1,86	104,81
30/12/2021	7.581	3.652.937,00	2,08	115,37
Total	45.429			

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 2021 e 2020

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

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.

18 Alterações estatutárias

Em 31 de dezembro de 2021 não houve 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.

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 2021 e 2020

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

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.

21 Eventos subsequentes

Após o exercício de 31 de dezembro de 2021 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

* * *