

# Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário

## CNPJ nº 34.508.872/0001-87

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

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor  
independente

Em 31 de dezembro de 2022



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021	11

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -  
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)  
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administração do  
**Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário**  
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, 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 financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Ênfase

### Remissão do relatório do auditor independente

Conforme nota explicativa nº 2, em 04 de abril de 2023, emitimos relatório de auditoria para as demonstrações contábeis do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, sem qualificações. Essas demonstrações contábeis estão sendo reapresentadas objetivando a melhoria na apresentação e compreensão por parte dos usuários, ajustando-se a nota explicativa que trata da divulgação de distribuição de resultados. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### Títulos e valores mobiliários – Títulos privados de natureza imobiliária

(Conforme Nota Explicativa nº 6.b, “Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado”)

#### 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), debêntures e Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), que em 31 de dezembro de 2022 estão avaliadas ao seu valor justo no montante de R\$ 816.403 mil, o equivalente a 70,11% 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, dos ativos, por amostragem; **(iii)** exame dos termos de securitização dos certificados de recebíveis imobiliários, devidamente formalizados, por meio de amostragem; **(iv)** exame dos registros de custódia destes ativos realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 – Brasil, Bolsa, Balcão); **(v)** exame, por meio de amostragem, das amortizações de recebíveis ocorridas no exercício; **(vi)** Validamos a adequacidade dos ativos, conforme instruções vigentes e identificamos, através de cada termo de securitização, a dispensa de registro de distribuição na CVM; e, **(vii)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras.

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 e valorização dos certificados de recebíveis imobiliários e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 16, política de distribuição dos resultados)

#### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente 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 incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela administração do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela administração do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da administração para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na Nota Explicativa nº 16 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da administração do Fundo, consideramos razoáveis os critérios utilizados pela administração do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### Responsabilidade da administração sobre as demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a 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 financeiras.

### Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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;
- 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 financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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 financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 01 de junho de 2023

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



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

## 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

### Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Ativo	31.12.2022	% do PL	31.12.2021	% do PL
<b>Ativo circulante</b>	<b>590.655</b>	<b>50,72</b>	<b>263.101</b>	<b>75,45</b>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>	<b>237.630</b>	<b>20,41</b>	<b>186.743</b>	<b>53,55</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>				
Conta Corrente	24	-	12	-
Operações Compromissadas - Letras do Tesouro Nacional	133.469	11,46	186.701	53,55
<b>Títulos e Valores Mobiliários</b>				
Cotas de fundo direitos creditórios	103.761	8,91	-	-
Cotas de fundo de renda fixa	-	-	1	-
<b>Outros valores a receber</b>	<b>376</b>	<b>0,03</b>	<b>29</b>	<b>0,01</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>353.025</b>	<b>30,32</b>	<b>76.358</b>	<b>21,90</b>
<b>Títulos privados</b>				
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	133.242	11,44	50.173	14,39
Debêntures	207.926	17,86	16.185	4,64
Cédula de Crédito Imobiliário (CCIs)	1.011	0,09	-	-
<b>Cotas de Fundos</b>				
Cotas de Fundos Imobiliários	10.846	0,93	10.000	2,87
<b>Ativo não circulante</b>	<b>597.815</b>	<b>51,34</b>	<b>286.001</b>	<b>82,04</b>
<b>Investimentos</b>				
<b>Participações em coligadas e controladas</b>	<b>123.591</b>	<b>10,61</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Participações em SPÉs	110.922	9,53	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	12.669	1,09	-	-
<b>Títulos privados</b>	<b>474.224</b>	<b>40,72</b>	<b>286.001</b>	<b>82,04</b>
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	474.224	40,72	286.001	82,04
<b>Total do ativo</b>	<b>1.188.470</b>	<b>102,06</b>	<b>549.102</b>	<b>157,49</b>
<b>Passivo</b>				
<b>Passivo circulante</b>	<b>23.971</b>	<b>2,06</b>	<b>200.427</b>	<b>57,49</b>
Rendimentos a distribuir	14.127	1,21	7.581	2,17
Taxa de Performance	8.307	0,71	940	0,27
Taxa de Gestão	955	0,08	371	0,11
IRRF sobre ativos	267	0,02	-	-
Taxa de Administração	251	0,02	89	0,03
Auditoria	62	0,01	52	0,01
Taxa de Escrituração	2	-	22	0,01
Cotas a emitir	-	-	191.336	54,88
Outros valores a pagar	-	-	36	0,01
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>1.164.499</b>	<b>100,00</b>	<b>348.675</b>	<b>100,00</b>
Capital Social	1.186.309	101,87	365.294	104,77
Prejuízos Acumulados	(8.445)	(0,73)	(16.619)	(4,77)
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>1.188.470</b>	<b>102,06</b>	<b>549.102</b>	<b>157,49</b>

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 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<b>Composição do resultado do exercício</b>		
<b>Resultado com Ativos de natureza não imobiliária</b>	<b>22.476</b>	<b>(50)</b>
Operações compromissadas - letras do tesouro nacional	14.166	-
Cota de fundo de direito creditório	8.294	-
Cota de fundo de renda fixa	16	(50)
<b>Renda Fixa e outros títulos e valores mobiliários</b>	<b>10.764</b>	<b>1.432</b>
Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo	10.764	1.432
<b>Resultado com Ativos de natureza imobiliária</b>	<b>125.222</b>	<b>35.390</b>
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	96.478	34.945
Resultado com Debêntures	26.678	445
Resultado com cota de fundo imobiliário	2.074	-
Resultado com cédula de crédito imobiliário	(8)	-
<b>Resultado com coligadas e controladas</b>	<b>10.922</b>	<b>-</b>
Resultado de equivalência patrimonial	10.922	-
<b>Outras receitas operacionais</b>	<b>1.309</b>	<b>-</b>
<b>Despesas</b>	<b>(22.602)</b>	<b>(5.655)</b>
Taxa de performance	(10.599)	(2.548)
Taxa de gestão	(7.813)	(2.181)
Taxa de administração	(2.050)	(562)
Despesa com IR	(1.214)	-
Consultoria Jurídica	(363)	(123)
Taxa CETIP	(120)	-
Taxa B3	(277)	(41)
Taxa de escrituração	(45)	(44)
Taxa de fiscalização CVM	(40)	(22)
Despesa com auditoria	(32)	(35)
Despesas do sistema financeiro	(17)	(67)
Outras despesas	(32)	(32)
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>148.091</b>	<b>31.117</b>

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 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>Capital Social</u>	<u>Gastos na emissão de cotas</u>	<u>Prejuízos Acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>75.474</b>	<b>(212)</b>	<b>121</b>	<b>75.383</b>
Integralização de cotas	289.820	-	-	289.820
Gastos com emissão de cotas	-	(2.216)	-	(2.216)
Resultado do exercício	-	-	31.117	31.117
Distribuição de dividendos	-	-	(45.429)	(45.429)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>365.294</b>	<b>(2.428)</b>	<b>(14.191)</b>	<b>348.675</b>
Integralização de cotas	821.015	-	-	821.015
Gastos com emissão de cotas	-	(6.017)	-	(6.017)
Resultado do exercício	-	-	148.091	148.091
Distribuição de dividendos	-	-	(147.265)	(147.265)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>1.186.309</b>	<b>(8.445)</b>	<b>(13.365)</b>	<b>1.164.499</b>

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 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Lucro Líquido do exercício	148.091	31.117
<b>Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa</b>		
Resultado com cotas de fundos	-	50
Resultado com aplicação de cotas de fundos imobiliário	(2.074)	-
Resultado com aplicação de cotas de fundos direito creditório	(8.294)	-
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	(96.478)	-
Resultado com Debêntures	(26.678)	-
Resultado com propriedade para investimento	(10.922)	-
Resultado com cédula de crédito imobiliário	8	-
<b>Resultado líquido ajustado</b>	<u>3.653</u>	<u>31.167</u>
<b>Variação de ativos</b>		
Cotas de fundos Imobiliários	1.228	(10.000)
Cotas de fundos de Renda Fixa	1	278
Cédula de crédito Imobiliário (CCIs)	(1.019)	-
Cotas de fundos de direitos creditórios	(95.467)	-
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(175.189)	(261.174)
Debêntures	(165.063)	(16.185)
Outros Valores a receber	28	(29)
<b>Variação de passivos</b>		
Taxa de Performance	7.367	940
Taxa de Gestão	584	304
IRRF sobre ativos a recolher	267	-
Taxa de Administração	162	72
Auditoria	10	17
Taxa de Escrituração	(20)	20
Cotas a emitir	(191.336)	191.336
Outros valores a pagar	(36)	14
Rendimentos a distribuir	-	6.064
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<u>(614.830)</u>	<u>(57.176)</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Aquisição de SPEs	(100.000)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	(12.669)	-
Obrigações por aquisições com SPEs	-	-
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento</b>	<u>(112.669)</u>	<u>-</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Recebimento pela integralização de cotas	821.015	289.820
Dividendos distribuídos	(140.719)	(45.429)
Gastos com emissão de cotas	(6.017)	(2.216)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u>674.279</u>	<u>242.175</u>
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u>(53.220)</u>	<u>184.999</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do exercício	186.713	1.714
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do exercício	<u>133.493</u>	<u>186.713</u>
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<u>(53.220)</u>	<u>184.999</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**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

(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; e

# **URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ: 34.508.872/0001-87

**Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

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

---

(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 conseqüentemente, 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.

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 de forma comparativa com o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

As demonstrações contábeis para o exercício de 31 de dezembro de 2022, foram aprovadas pela administradora em 01 de junho de 2023.

Reemissão das demonstrações contábeis

Em 04 de abril de 2023 o auditor independente emitiu relatório de auditoria sem modificação de opinião sobre as demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, que ora estão sendo reemitidas espontaneamente pela Administradora 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

## **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

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

---

Estas demonstrações contábeis foram ajustadas para atualização das notas explicativas nº 16 “16 Política de distribuição de resultados”, que ajustam informações acerca da distribuição de resultados.

### **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**

##### **Títulos de renda fixa e privados**

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor de mercado.

Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações divulgadas pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”). Os ganhos e perdas apurados nas negociações, registrados pela diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior, e o ajuste ao valor justo dos ativos são registrados no resultado na rubrica “Resultados de títulos e valores mobiliários renda fixa”.

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

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

---

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativa 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. Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, pode fazer a segregação entre:

- I. Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- II. Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do fundo.
- III. Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado, mas sim divulgados nas notas explicativas, exceto quando seja provável que esses ativos venham a dar origem a um aumento em recursos que incorporem benefícios econômicos.

# **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**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

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

---

### **e. Ativos financeiros de natureza imobiliária**

#### **i. Títulos e valores mobiliários de renda fixa crédito privado**

##### **Certificados de recebíveis imobiliários**

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa crédito privado são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor justo com base na melhor estimativa da Administradora do valor esperado de realização.

Os ganhos e/ou as perdas são reconhecidos no resultado na rubrica de “Receita com certificados de recebíveis imobiliários”. Os lucros e/ou prejuízos apurados nas negociações são registrados pela diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior e reconhecidos em “Resultado nas negociações”, quando aplicável.

O valor de custo dos títulos integrantes da carteira do Fundo representa o valor de aquisição, acrescido dos rendimentos apropriados com base na taxa de remuneração apurada na data de aquisição, deduzido das amortizações e/ou dos juros recebidos, quando aplicável.

#### **f. Contas a receber**

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de cessão, ou de venda do seu estoque, acrescido de atualização monetária.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber. Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

# **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**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

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

---

### **g. Investimentos**

#### **Participações em coligadas e controladas**

Os investimentos em companhias, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, são avaliados com base no Pronunciamento Técnico CPC 18(R2) emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata de investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto.

Estes investimentos são avaliados e mensurados pelo método da equivalência patrimonial, reconhecidos inicialmente pelo custo, sendo o seu valor contábil aumentado ou diminuído pelo reconhecimento da participação do Fundo nos lucros ou prejuízos de cada período gerados pela investida após a aquisição e a realização dos ajustes necessários para uniformizar as práticas contábeis da investida às práticas contábeis do Fundo.

A participação do Fundo no lucro ou prejuízo do período da investida é reconhecida no resultado do período do Fundo e as distribuições recebidas da investida reduzem o valor contábil do investimento.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

### **h. 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

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 4 Caixa e equivalentes de caixa

O Fundo reconhece como caixa e equivalentes de caixa valores de disponibilidade imediata e estão assim representados:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Disponibilidades <sup>(1)</sup>	24	12
Aplicações financeiras <sup>(2)</sup>	133.469	186.701
<b>Total</b>	<b>133.493</b>	<b>186.713</b>

<sup>(1)</sup> As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista; e

<sup>(2)</sup> As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais.

### 5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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

<u>Títulos e valores mobiliários</u>	<u>Qtde</u>	<u>Valor em</u> <u>31.12.2022</u>	<u>Valor em</u> <u>31.12.2021</u>
<b><u>Cotas de fundos</u></b>		<b>103.761</b>	<b>1</b>
<b><u>Renda fixa</u></b>		-	1
Bradesco Corp FIC de FI RF Ref DI Fed. Extra (a)		-	1
<b><u>Direitos creditórios</u></b>		103.761	-
Fidc Residence Club(c)	102.000	103.761	-

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.

- a) 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

## **Notas explicativas às demonstrações contábeis**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021**

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

---

- b) 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.
- c) O Residence Club Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, disciplinado pela Resolução do CMN nº 2.907, de 29 de novembro de 2001, pela Instrução CVM nº 356, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. O fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, de modo que as cotas somente serão resgatadas ao término do respectivo prazo de duração das respectivas séries e/ou classes de cotas ou em caso de liquidação do fundo. O objetivo do fundo é proporcionar aos seus cotistas rendimento e valorização de suas cotas, por meio da aplicação de parcela preponderante do seu patrimônio líquido na aquisição de direitos creditórios originados de operações de promessa de compra e venda de frações imobiliárias comercializadas em regime de multipropriedade, de acordo com a Lei de Multipropriedade Imobiliária, de unidades autônomas de empreendimentos desenvolvidos por uma cedente, que atendam aos critérios de elegibilidade e às condições de cessão no regulamento.

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 6 Ativos financeiros de natureza Imobiliária

#### a. Cotas de Fundos Imobiliários

<u>Cotas de fundos de investimento</u>	<u>Qtde</u>	<u>Valor em 31.12.2022</u>	<u>Valor em 31.12.2021</u>
<b>Imobiliários</b>		10.846	10.000
CVPAR FII (a)	110.000	10.846	10.000

- a) O CvpAr 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. O fundo teve suas demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 devidamente auditadas pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., e sem modificação de opinião do auditor, com emissão do parecer do auditor em 17 de fevereiro de 2023.

#### b. Debêntures

<u>Títulos e valores mobiliários</u>	<u>Qtde</u>	<u>Valor em 31.12.2022</u>	<u>Valor em 31.12.2021</u>
Debêntures	148.735.774	207.296	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.

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

---

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui 148.718.990 debêntures de emissão da 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 9% ao ano. A data de vencimento final é em 18/02/2051 e a movimentação está assim representada:

<b>Movimentação Debentures</b>	
Sado Inicial	16.185
(+) Aquisições	357.595
(-) Amortizações	(7.573)
(-) Liquidações	(184.959)
(+) Renda	26.678
<b>Saldo Final</b>	<b>207.926</b>

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### c. Certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2022:

Código CETIP	Emissor	Data de vencimento final	Remuneração	Quantidade	Valor Contábil de curto prazo	Valor Contábil de longo prazo	Garantias
21K0002028	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20/04/2034	IPCA + 11,35% a.a	26.672,00	2.455	24.789	(i),(ii),(iii)
20H0775484	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2031	IGPM + 11% a.a	31.634,00	1.675	11.700	(i),(ii),(iii)
20H0874600	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2033	IGPM + 11,3% a.a	21.912,00	1.827	16.647	(i),(ii),(iii)
21K0591458	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19/10/2030	IGPM + 11% a.a	56.000,00	5.929	39.481	(i),(ii),(iii),(iv)
20A1044659	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2030	IGPM + 14% a.a	3.366,00	464	3.697	(i),(ii),(iii)
21C0789502	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2024	IPCA + 12,0% a.a	48.408,00	42.925	11.770	(x)
21C0818353	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/07/2034	IPCA + 13,1% a.a	5.600,00	443	4.583	(i),(ii),(iii),(iv)
21D0736598	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/11/2034	IPCA + 11,5% a.a	32.979,00	2.430	25.922	(x)
21E0823289	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/05/2036	IPCA + 0,04 % a.a	19.095,00	1.459	17.711	(i),(ii),(iii)
21H1003998	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/03/2028	IPCA + 0,11% a.a	16.785,00	2.272	9.355	(i),(ii),(iii),(iv)
21H1004301	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/03/2028	IPCA + 0,11% a.a	16.774,00	3.208	13.210	(i),(ii),(iii),(iv)
21H1035009	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26/08/2027	IPCA + 0,03% a.a	60.000,00	10.877	38.801	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
21H1035398	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26/08/2027	IPCA + 0,03% a.a	100,00	18	65	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
21H1035558	RB CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	26/08/2027	IPCA + 0,03% a.a	20.000,00	3.628	12.942	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
21H1088438	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/09/2024	IPCA + 11,25% a.a	4.300,00	2.341	1.605	(i),(ii),(iii),(iv)
21H1089110	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/09/2024	IPCA + 13,15% a.a	4.300,00	2.576	1.766	(i),(ii),(iii),(iv)
21J0989122	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2028	IPCA +11,35% a.a	16.981,00	2.709	10.947	(i),(ii),(iii),(iv)

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Código CETIP	Emissor	Data de vencimento final	Remuneração	Quantidade	Valor Contábil de curto prazo	Valor Contábil de longo prazo	Garantias
21K0002027	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20/04/2034	IPCA + 11,35% a.a	62.666,00	5.502	55.553	(i),(ii),(iii),(iv)
21L0939502	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22/01/2025	IPCA + 11,00% a.a	4.725,00	2.503	2.564	(i),(xi),(v),(iii),(vi),(vii)
22A0731741	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/12/2026	IPCA + 11,25% a.a	18.641,00	4.761	13.771	(i),(iii),(v)
22B0448635	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/06/2036	IPCA + 12,65% a.a	35.165,00	2.571	31.417	(i),(iii),(v)
22C1240815	OPEA SECURITIZADORA S.A.	27/03/2026	IPCA + 12,00% a.a	4.500,00	1.243	2.706	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
22C1240846	OPEA SECURITIZADORA S.A.	27/03/2026	IPCA + 12,00% a.a	4.500,00	332	722	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
22D0005008	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24/03/2037	IPCA + 12,00% a.a	8.048,00	586	7.599	(ii),(xii),(xiii)
22D0844981	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24/04/2029	IPCA + 13,00% a.a	10.000,00	1.562	8.120	(v),(iii),(vii),(xii)
22D0845146	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24/04/2029	IPCA + 13,00% a.a	7.500,00	1.041	5.414	(v),(iii),(vii),(xii)
22F0756676	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/06/2037	IPCA + 12,01% a.a	15.500,00	1.032	13.636	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
22F1359784	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/07/2025	IPCA + 14,00% a.a	6.306,00	2.476	3.741	(iii),(ii),(xii)
22G0961469	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/08/2025	IPCA + 12,60% a.a	6.279,00	1.577	2.513	(i),(ii),(iii)
22G0963180	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/07/2025	IPCA + 14,75% a.a	12.500,00	5.063	7.649	(i),(ii),(iii)
22G1046910	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/12/2026	IPCA + 12,50% a.a	4.608,00	1.185	3.440	(i),(iii),(v)
22G1162067	CANAL SEC	20/11/2031	IPCA + 13,30% a.a	14.976,00	1.598	12.343	(i),(v),(iii)
22G1225382	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/12/2026	IPCA + 12,50% a.a	4.901,00	1.260	3.659	(i),(v),(iii)
22I1049939	CANAL SEC	20/09/2029	IPCA + 12,68% a.a	34.620,00	5.251	29.400	(i),(ii),(iii)
22I1050562	CANAL SEC	20/09/2029	IPCA + 12,68% a.a	23.080,00	3.547	19.862	(i),(ii),(iii)
22J1295552	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/10/2025	IPCA + 12,65% a.a	4.000,00	1.458	2.562	(i),(v),(iii)
22J1295767	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/10/2025	IPCA + 12,65% a.a	4.000,00	1.458	2.562	(ii),(vi),(iv)
<b>Total</b>				<b>671.421</b>	<b>133.242</b>	<b>474.224</b>	

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### Em 31 de dezembro de 2021:

Código CETIP	Emissor	Data de vencimento final	Remuneração	Quantidade	Valor Contábil de curto prazo	Valor Contábil de longo prazo	Garantias
21E0823289	Travessia Securitizadora S.A	18/05/2036	IPCA + 0,004 % a.a	10.700,00	732	9.583	(i)(ii)(iii)
20A1044659	Travessia Securitizadora S.A	18/02/2030	IGPM + 14% a.a	2.100	308	2.158	(i)(ii)(iii)
20H0775484	Travessia Securitizadora S.A	18/02/2031	IGPM + 11% a.a	8.850	530	4.242	(i)(ii)(iii)
20H0775484	Travessia Securitizadora S.A	18/02/2031	IGPM + 11% a.a	3.120	187	1.495	(i)(ii)(iii)
20H0874600	Travessia Securitizadora S.A	18/04/2033	IGPM + 11,3% a.a	15.700	1.284	12.943	(i)(ii)(iii)
20J0794379	Travessia Securitizadora S.A	18/07/2035	IGPM + 12,1% a.a	20.700	1.713	21.121	(i)(ii)(iii)(iv)
20A1044659	Travessia Securitizadora S.A	18/02/2030	IGPM + 14% a.a	296	44	305	(i)(ii)(iii)
20J0794379	Travessia Securitizadora S.A	18/07/2035	IGPM + 12,1% a.a	929	77	948	(i)(ii)(iii)(iv)
21C0818353	Travessia Securitizadora S.A	18/07/2034	IPCA + 13,1% a.a	5.600	424	4.801	(i)(ii)(iii)(iv)
20J0794379	Travessia Securitizadora S.A	18/07/2035	IGPM + 12,1% a.a	908	75	927	(i)(ii)(iii)(iv)
21D0736598	Travessia Securitizadora S.A	18/11/2034	IPCA + 11,5% a.a	47.000	3.361	39.206	(x)
20J0794379	Travessia Securitizadora S.A	18/07/2035	IGPM + 0,7% a.a	799	66	815	(i)(ii)(iii)(iv)
21E0823289	Travessia Securitizadora S.A	18/05/2036	IPCA + 0,01% a.a	349	24	312	(i)(ii)(iii)(iv)
21E0823289	Travessia Securitizadora S.A	18/05/2036	IPCA + 0,01% a.a	797	55	713	(i)(ii)(iii)(iv)
21E0823289	Travessia Securitizadora S.A	18/05/2036	IPCA + 0,01% a.a	644	44	577	(i)(ii)(iii)(iv)
20H0775484	Travessia Securitizadora S.A	18/02/2031	IGPM + 6,36% a.a	2.434	146	1.167	(i)(ii)(iii)
21E0823289	Travessia Securitizadora S.A	18/05/2036	IPCA + 0,07% a.a	614	42	550	(i)(ii)(iii)(iv)
21C0789502	Travessia Securitizadora S.A	18/04/2024	IPCA + 12,0% a.a	7.366	3.381	4.227	(x)
20H0874600	Travessia Securitizadora S.A	18/04/2033	IGPM + 2,3% a.a	2.017	165	1.663	(i)(ii)(iii)
21H1003998	Travessia Securitizadora S.A	18/03/2028	IPCA + 0,11% a.a	3.000	480	2.440	(i)(ii)(iii)(iv)
21H1004301	Travessia Securitizadora S.A	18/03/2028	IPCA + 0,11% a.a	3.000	501	2.545	(i)(ii)(iii)(iv)
21H1035398	Opea Securitizadora S.A.	26/08/2027	IPCA + 0,03% a.a	100	17	77	(xi)(iii)(v)(vi)(vii)
21H1035009	Opea Securitizadora S.A.	26/08/2027	IPCA + 0,03% a.a	60.000	10.161	46.569	(xi)(iii)(v)(vi)(vii)
21H1035558	RB Capital Securitizadora S.A.	26/08/2027	IPCA + 0,03% a.a	20.000	3.391	15.540	(xi)(iii)(v)(vi)(vii)

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Código CETIP	Emissor	Data de vencimento final	Remuneração	Quantidade	Valor Contábil de curto prazo	Valor Contábil de longo prazo	Garantias
20H0775484	Travessia Securitizadora S.A	18/02/2031	IGPM + 7,1% a.a	3.556	213	1.705	(i)(ii)(iii)
21H1089110	Travessia Securitizadora S.A	18/09/2024	IPCA + 13,15% a.a	3.250	1.129	1.882	(i)(ii)(iii)(iv)
21H1088438	Travessia Securitizadora S.A	18/09/2024	IPCA + 11,25% a.a	3.250	1.127	1.879	(i)(ii)(iii)(iv)
21E0823289	Travessia Securitizadora S.A	18/05/2036	IPCA+ 0,09% a.a	633	43	567	(i)(ii)(iii)(iv)
21C0789502	Travessia Securitizadora S.A	18/04/2024	IPCA+ 12,0% a.a	11.390	5.228	6.536	(x)
21H1003998	Travessia Securitizadora S.A	18/03/2028	IPCA + 0,2% a.a	1.088	174	885	(i)(ii)(iii)(iv)
20H0775484	Travessia Securitizadora S.A	18/02/2031	IGPM + 8,8% a.a	1.373	82	658	(i)(ii)(iii)
21H1004301	Travessia Securitizadora S.A	18/03/2028	IPCA + 0,1% a.a	1.086	181	922	(i)(ii)(iii)
21K0002027	Travessia Securitizadora S.A	20/04/2034	IPCA + 11,35% a.a	17.100	1.432	15.870	(i)(ii)(iii)(iv)
21K0002027	Travessia Securitizadora S.A	20/04/2034	IPCA + 11,35% a.a	18.428	1.543	17.103	(i)(ii)(iii)(iv)
21E0823289	Travessia Securitizadora S.A	18/05/2036	IPCA + 0,14% a.a	434	30	388	(i)(ii)(iii)(iv)
21K0591458	Travessia Securitizadora S.A	19/10/2030	IGPM + 11% a.a	8.000	932	7.146	(i)(ii)(iii)(iv)
21J0989122	Travessia Securitizadora S.A	18/02/2028	IPCA +11,35% a.a	5.200	881	4.405	(i)(ii)(iii)(iv)
21K0002027	Travessia Securitizadora S.A	20/04/2034	IPCA + 11,35% a.a	2.477	207	2.299	(i)(ii)(iii)(iv)
21H1004301	Travessia Securitizadora S.A	18/03/2028	IPCA + 0,26% a.a	980	164	831	(i)(ii)(iii)(iv)
21K0002027	Travessia Securitizadora S.A	20/04/2034	IPCA +11,35% a.a	1.177	99	1.092	(i)(ii)(iii)(iv)
20H0775484	Travessia Securitizadora S.A	18/02/2031	IGPM + 9,42%a.a	2.884	173	1.382	(i)(ii)(iii)
21H1003998	Travessia Securitizadora S.A	18/03/2028	IPCA + 0,30%a.a	980	157	797	(i)(ii)(iii)(iv)
21K0591458	Travessia Securitizadora S.A	19/10/2030	IGPM + 11,0%a.a	39.203	4.568	35.019	(i)(ii)(iii)(iv)
20H0775484	Travessia Securitizadora S.A	18/02/2031	IGPM + 9,8% a.a	6.718	403	3.220	(i)(ii)(iii)
21H1003998	Travessia Securitizadora S.A	18/03/2028	IPCA + 0,56% a.a	987	158	803	(i)(ii)(iii)(iv)
21H1004301	Travessia Securitizadora S.A	18/03/2028	IPCA + 0,55% a.a	987	165	837	(i)(ii)(iii)(iv)
21C0789502	Travessia Securitizadora S.A	18/04/2024	IPCA + 12,00% a.a	8.450	3.879	4.849	(i)(ii)(iii)
				<b>356.654</b>	<b>50.173</b>	<b>286.001</b>	



# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 as garantias das CRIs estão representadas por:

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

## 7 Investimentos

### Participações em controladas e coligadas

O Fundo possui os seguintes investimentos em sociedades de propósito específico SPEs em 31 de dezembro de 2022:

		31.12.2022
	Qtde de cotas	Valor contábil
<b>Investimentos</b>		
<b><u>Sociedades de propósito específico - SPEs</u></b>		
URPR11 Investimentos em Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	100.000,00	110.922
<b>Total</b>	<b>100.000,00</b>	<b>110.922</b>

### Movimentação dos investimentos

	Saldo inicial 31/12/2021	Aporte de capital	(-) dividendos	(+) Equivalência patrimonial	Saldo final 31/12/2022
<b><u>URPR11</u></b>					
<b><u>Investimentos em</u></b>					
<b><u>Desenvolvimento</u></b>					
<b><u>Imobiliário Ltda. (i)</u></b>	-	100.000	-	10.922	110.922
<b>Total</b>	-	<b>100.000</b>	-	<b>10.922</b>	<b>110.922</b>

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

---

### **(i) URPR11 Investimentos em Desenvolvimento Imobiliário Ltda.**

O Fundo detém 100% de participação no capital social da URPR11 Investimentos em Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (“Investida”), o capital social da Investida está representado por 100.000.000,00 cotas com um valor unitário de R\$ 1,11 (um real), perfazendo um montante de R\$ 110.922.

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

### **8 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 2022 e 2021.

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

---

### 9 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.

##### **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.

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

---

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.

### 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.

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

---

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. 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.

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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.

## 10 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

## Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### 11 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 11.675.248,000000 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 98,805341 em 31 de dezembro de 2022.

O patrimônio líquido está representado por 3.652.937,000000 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 95,547882 em 31 de dezembro de 2021.

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 31.12.2022	21,79%	788.089
Exercício findo em 31.12.2021	8,03%	187.357

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

O cálculo da rentabilidade desconsidera os efeitos da distribuição dos exercícios, considerando a cota teórica.

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

---

### 12 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.

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 2022, a despesa com taxa de administração e gestão correspondeu a R\$ 2.050 e R\$ 7.813, respectivamente (R\$ 562 e R\$ 2.149 em 2021).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a despesa com taxa de performance foi de R\$ 10.599 (R\$ 2.548 em 2021).



# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

---

### 13 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.

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 2022 houve integralização no montante de R\$ 821.015 (R\$ 289.820 em 2021).

#### 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.

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

---

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 2022 e 2021 não houve amortização de cotas.

### a. Negociação das cotas

As cotas serão admitidas à negociação no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. O Código de negociação na B3 é “URPR11”. Tendo seu preço de fechamento em sua última negociação realiza em 29 de dezembro de 2022 de R\$ 101,10 (cento e um reais e dez centavos).

## 14 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.

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.

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

---

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%.

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.

## 15 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 12, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

### a) Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2022 o saldo em conta corrente era de R\$ 24 (2021 - R\$ 12).

### b) Valores a pagar

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui os valores a pagar de taxa de administração e gestão de R\$ 251 e R\$ 955 respectivamente.

## 16 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 2022, o Fundo distribuiu a título de rendimentos o montante de R\$ 147.265 (R\$ 45.429 em 2021).

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	2022	
	Contábil	Financeiro
<b>Propriedades para investimento:</b>		
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	10.922	2.507
<b>Resultado líquido de imóveis para renda</b>	<b>10.922</b>	<b>2.507</b>
<b>Ativos imobiliários representados por TVM</b>		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	135.986	77.584
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	-	4.625
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	-	12.160
<b>Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM</b>	<b>135.986</b>	<b>94.369</b>
<b>Recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	22.476	14.164
<b>Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez</b>	<b>22.476</b>	<b>14.164</b>

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	2022	
	Contábil	Financeiro
<b>Outras receitas/despesas</b>		
(-) Taxa de administração e gestão	(9.863)	(9.116)
(-) Taxa de desempenho (performance)	(10.599)	(5.674)
(-) Auditoria independente	(32)	(21)
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(1.651)	(163)
(-) Honorários de advogados	(363)	(440)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	-	(25)
(-) Gastos na emissão de cotas	-	-
(+/-) Outras receitas/despesas	1.215	(123)
<b>Total de outras receitas/despesas</b>	<b>(21.293)</b>	<b>(15.562)</b>
<b>Resultado contábil/financeiro líquido</b>	<b>148.091</b>	<b>95.478</b>
<b>Resultado financeiro líquido acumulado</b>		<b>95.478</b>
<b>Rendimentos declarados</b>		<b>147.265</b>
(-) Rendimentos a pagar		(14.127)
(+) Rendimentos pagos do exercício anterior		7.581
Rendimentos total pagos		140.719
% do resultado financeiro líquido declarado		154,24%
<b>Demonstrações dos resultados contábil e financeiro</b>	<b>2021</b>	
	Contábil	Financeiro
<b>Ativos imobiliários representados por TVM</b>		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	36.821	57.553
<b>Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM</b>	<b>36.821</b>	<b>57.553</b>
<b>Recursos mantidos para as necessidades de liquidez</b>		
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	(50)	-
<b>Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez</b>	<b>(50)</b>	<b>-</b>
<b>Outras receitas/despesas</b>		
(-) 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)
<b>Total de outras receitas/despesas</b>	<b>(5.655)</b>	<b>(9.858)</b>
<b>Resultado contábil/financeiro líquido</b>	<b>31.117</b>	<b>47.695</b>

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	2021	
	Contábil	Financeiro
Resultado contábil/financeiro líquido passível de distribuição		47.695
Rendimentos pagos		37.848
Dividendos declarados e pagos até o 15 <sup>o</sup> dia do mês subsequente		7.581
Total distribuído		45.429
% distribuído atendendo aos 95% de lucro caixa		95%

## Rendimento distribuído por cota e o preço de fechamento

Exercício em 31 de dezembro de 2022:

Data	Valor distribuído	Quantidade de cotas	Rendimento por cota	Preço de fechamento
31/01/2022	8.146	3.652.937,00	2,23	103,93
25/02/2022	9.023	5.518.728,00	1,63	102,41
31/03/2022	9.106	5.518.728,00	1,65	104,53
29/04/2022	10.154	5.518.728,00	1,84	98,70
31/05/2022	14.984	5.518.728,00	2,72	104,40
30/06/2022	14.549	5.518.728,00	2,64	107,05
29/07/2022	11.828	9.858.247,00	1,20	105,50
31/08/2022	15.970	9.858.247,00	1,62	101,85
30/09/2022	13.225	9.858.247,00	1,34	103,10
31/10/2022	13.193	11.675.248,00	1,13	102,69
30/11/2022	12.960	11.675.248,00	1,11	100,00
30/12/2022	14.127	11.675.248,00	1,21	101,10
<b>Total</b>	<b>147.265</b>			

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Exercício em 31 de dezembro de 2021:

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	132,36
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
<b>Total</b>	<b>45.429</b>			

## 17 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.

## 18 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.

## 19 Alterações estatutárias

Por meio de uma assembleia geral de cotistas realizada em 04 de abril de 2022, houve deliberação aprovação das contas e demonstrações contábeis do Fundo, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

# 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

---

### 20 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.

### 21 Outros Assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 175, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrará em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.

### 22 Eventos subsequentes

Após o exercício de 31 de dezembro de 2022 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações contábeis.

### 23 Diretor e Contador

Eric Hayashida  
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes  
Contador CRC RJ – 124459/0

\* \* \*