

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 nº 242KI-039-PB

Em 31 de dezembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

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 - 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 2023 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 2023, 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 (PAA)

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

Títulos e valores mobiliários – certificados de recebíveis imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 6.b e c, “Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária”)

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 Imobiliários, que em 31 de dezembro de 2023 estão avaliadas ao seu valor justo no montante de R\$ 927.888 mil, o equivalente a 75,62% 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)** verificação dos termos de securitização dos certificados de recebíveis imobiliários, devidamente formalizados, por meio de amostragem; **(iv)** verificação dos registros de custódia destes ativos realizados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; **(v)** verificação, por meio de amostragem, das amortizações de recebíveis ocorridas no exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis.

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 mensuração do valor justo dos ativos e o respectivo resultado obtido no exercício são aceitáveis razoáveis no contexto das demonstrações contábeis 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

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo destinou o montante de R\$ 172.077 mil de rendimentos referente a distribuição aos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei nº 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)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- 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 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 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, 03 de maio de 2024

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



Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ-076.774/O-7

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 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Ativo	31.12.2023	% do PL	31.12.2022	% do PL
Ativo circulante	1.105.274	90,08	1.064.879	50,72
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	166.540	13,58	237.630	20,40
Caixa e equivalentes de caixa				
Conta corrente	17	-	24	-
Operações Compromissadas - Letras do Tesouro Nacional	35.837	2,92	133.469	11,46
Títulos e valores mobiliários				
Cotas de fundo direitos creditórios	116.267	9,48	103.761	8,91
Outros valores a receber	14.419	1,18	376	0,03
Ativos financeiros de natureza imobiliária	938.734	76,50	827.249	71,04
Títulos privados				
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	612.773	49,94	607.466	52,16
Debêntures	314.044	25,59	207.926	17,86
Cédula de Crédito Imobiliário (CCIs)	1.071	0,09	1.011	0,09
Cotas de fundos				
Cotas de fundos imobiliários	10.846	0,88	10.846	0,93
Ativo não circulante	135.653	11,05	123.591	51,34
Investimentos				
Participações em coligadas e controladas	135.653	11,05	123.591	10,62
Participações em SPes	121.900	9,93	110.922	9,53
Adiantamento para futuro aumento de capital	13.753	1,12	12.669	1,09
Total do ativo	1.240.927	101,13	1.188.470	102,06
Passivo				
Passivo circulante	13.923	1,13	23.971	2,06
Rendimentos a distribuir	12.960	1,05	14.127	1,21
Taxa de gestão	748	0,06	955	0,08
Taxa de Administração	197	0,02	251	0,02
Auditoria	16	-	62	0,01
Taxa de escrituração	2	-	2	-
Taxa de Performance	-	-	8.307	0,71
IRRF sobre ativos	-	-	267	0,02
Patrimônio líquido	1.227.004	100,00	1.164.499	100,00
Capital social	1.192.046	97,15	1.186.309	101,88
Gastos na emissão de cotas	(9.500)	(0,77)	(8.445)	(0,73)
Lucros/(prejuízos) acumulados	44.458	3,62	(13.365)	(1,15)
Total do passivo e patrimônio líquido	1.240.927	101,13	1.188.470	102,06

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 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	31.12.2023	31.12.2022
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	29.864	22.476
Operações compromissadas - letras do tesouro nacional	4.960	14.166
Cota de fundo de direito creditório	24.904	8.294
Cota de fundo de renda fixa	-	16
Renda fixa e outros títulos e valores mobiliários	-	10.764
Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo	-	10.764
Resultado com ativos de natureza imobiliária	199.502	125.222
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	87.940	96.478
Resultado com debêntures	111.562	26.678
Resultado com cota de fundo imobiliário	-	2.074
Resultado com cédula de crédito imobiliário	-	(8)
Resultado com coligadas e controladas	18.538	10.922
Recebimento de dividendos das SPEs	24.229	-
Participação em SPEs	(5.691)	10.922
Outras receitas operacionais	-	1.309
Despesas	(18.004)	(22.602)
Taxa de gestão	(10.287)	(7.813)
Taxa de performance	(3.621)	(10.599)
Taxa de administração	(2.707)	(2.050)
Consultoria Jurídica	(607)	(363)
Taxa de fiscalização CVM	(248)	(40)
Despesa com IR	(247)	(1.214)
Taxa CETIP	(182)	(120)
Taxa B3	(35)	(277)
Despesa com auditoria	(26)	(32)
Taxa de escrituração	(24)	(45)
Taxa Anbima	(6)	-
Despesas do sistema financeiro	(2)	(17)
Taxa Selic	(2)	-
Despesas com correspondências	(2)	-
Outras despesas	(8)	(32)
Resultado líquido do exercício	229.900	148.091

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 2023 e 2022

(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 2021	365.294	(2.428)	(14.191)	348.675
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)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	1.186.309	(8.445)	(13.365)	1.164.499
Integralização de cotas	5.737	-	-	5.737
Gastos com emissão de cotas	-	(1.055)	-	(1.055)
Resultado do exercício	-	-	229.900	229.900
Distribuição de dividendos	-	-	(172.077)	(172.077)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	1.192.046	(9.500)	44.458	1.227.004

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 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	229.900	148.091
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
Resultado com aplicação de cotas de fundos imobiliário	-	(2.074)
Resultado com aplicação de cotas de fundos direito creditório	(24.904)	(8.294)
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	(87.940)	(96.478)
Resultado com debêntures	(111.562)	(26.678)
Resultado com propriedade para investimento	5.691	(10.922)
Resultado com cédula de crédito imobiliário	-	8
Resultado líquido ajustado	<u>11.185</u>	<u>3.653</u>
Variação de ativos		
Cotas de fundos Imobiliários	-	1.228
Cotas de fundos de renda fixa	-	1
Cédula de crédito Imobiliário (CCIs)	(60)	(1.019)
Cotas de fundos de direitos creditórios	12.398	(95.467)
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	82.633	(175.189)
Debêntures	5.444	(165.063)
Outros valores a receber	(14.043)	28
Variação de passivos		
Taxa de performance	(8.307)	7.367
Taxa de gestão	(207)	584
IRRF sobre ativos a recolher	(267)	267
Taxa de administração	(54)	162
Auditoria	(46)	10
Taxa de escrituração	-	(20)
Cotas a emitir	-	(191.336)
Outros valores a pagar	-	(36)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>88.676</u>	<u>(614.830)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de SPES	(16.669)	(100.000)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(1.084)	(12.669)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	<u>(17.753)</u>	<u>(112.669)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento pela integralização de cotas	5.737	821.015
Dividendos distribuídos	(173.244)	(140.719)
Gastos com emissão de cotas	(1.055)	(6.017)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(168.562)</u>	<u>674.279</u>
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(97.639)</u>	<u>(53.220)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	133.493	186.713
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>35.854</u>	<u>133.493</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(97.639)</u>	<u>(53.220)</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 da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(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 2023 e 2022

(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 2023 de forma comparativa com o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

As demonstrações contábeis para o exercício de 31 de dezembro de 2023, foram aprovadas pela administradora em 03 de maio de 2024.

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

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.

(i) - Disponibilidades

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

(ii) – Operações compromissadas

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

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

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 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 ativos de natureza não imobiliária”.

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 2023 e 2022

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

d. Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis, 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.

e. Ativos financeiros de natureza imobiliária

i. Títulos e valores mobiliários de renda fixa crédito privado

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 “Resultado com ativos de natureza imobiliária”.

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 2023 e 2022

(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 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.

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 “Resultado 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.

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.

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 2023 e 2022

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

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).

3.1 Normas emitidas, mas não adaptadas

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	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.	Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025 e revogou a Instrução CVM 472.
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023			
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			
Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023			
Resolução CVM nº 200, de 12 de março de 2024			
		Altera a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.	

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 2023 e 2022

(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>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Disponibilidades ⁽¹⁾	17	24
<u>Aplicações financeiras ⁽²⁾</u>	<u>35.837</u>	<u>133.469</u>
Total	35.854	133.493

⁽¹⁾ As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista; e

⁽²⁾ 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>Quantidade</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>Quantidade</u>	<u>31.12.2022</u>
<u>Cotas de fundos</u>		<u>116.267</u>		<u>103.761</u>
<u>Direitos creditórios</u>		<u>116.267</u>		<u>103.761</u>
Fidc Residence Club(c)	110.000	116.267	102.000	103.761

- a) O Residence Club Fundo de Investimento em Direitos Creditórios é 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 2023 e 2022

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo auferiu receita de R\$ 24.904 (R\$ 8.294 em 2022) registradas em “Resultado com Ativos de natureza não imobiliária- Cota de fundo de direito creditório”.

Em 30 de junho de 2023 a administradora emitiu as Demonstrações Contábeis do Residence Club Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, auditada pela BDO RCS Auditores Independentes S.S., sem modificação de opinião.

6 Ativos financeiros de natureza Imobiliária

a. Cotas de Fundos Imobiliários

<u>Cotas de fundos de investimento</u>	<u>Quantidade</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Imobiliários		10.846	10.846
CVPAR FII (a)	110.000	10.846	10.846

- a) O Cypar 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 2023 devidamente auditadas pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., e sem modificação de opinião do auditor, com emissão do parecer do auditor em 20 de março de 2024.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo não auferiu receitas com cota de fundo imobiliário” (R\$ 2.074 em 2022).

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 2023 e 2022

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

b. Debêntures

<u>Títulos e valores mobiliários</u>	<u>Quantidade</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>Quantidade</u>	<u>31.12.2022</u>
Debêntures	246.460.315	314.044	148.735.774	207.296

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui 246.460.315 (148.735.774 em 2022) 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 9% ao ano. A data de vencimento final é em 18/02/2051 e a movimentação está assim representada:

<u>Movimentação Debêntures</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Sado Inicial	207.926	16.185
(+) Aquisições	266.155	357.595
(-) Amortizações/Juros	(86.542)	(7.573)
(-) Liquidações	(185.057)	(184.959)
(+) Renda	111.562	26.678
Saldo Final	314.044	207.926

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 2023 e 2022

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

c. Certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2023

Código CETIP	Emissor	Data de vencimento final	Remuneração	Quantidade	Valor Contábil	Garantias
21K0002028	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20/04/2034	IPCA + 11,35% a.a	26.672,00	26.292	(i), (iii), (v)
20H0775484	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2031	IGPM + 11% a.a	31.634,00	8.008	(i),(ii),(iii)
20H0874600	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2033	IGPM + 11,3% a.a	21.912,00	16.921	(i),(ii),(iii)
21K0591458	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19/10/2030	IGPM + 11% a.a	56.000,00	32.856	(i),(ii),(iii),(iv)
20A1044659	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2030	IGPM + 14% a.a	3.366,00	4.171	(i),(ii),(iii)
21C0789502	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2024	IPCA + 12,0% a.a	48.408,00	54.675	(x)
21C0818353	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/07/2034	IPCA + 13,1% a.a	5.600,00	4.733	(i),(ii),(iii),(iv)
21D0736598	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/11/2034	IPCA + 11,5% a.a	18.214,00	12.857	(x)
21E0823289	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/05/2036	IPCA + 0,004 % a.a	20.607,00	23.802	(i),(ii),(iii)
21H1035009	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26/08/2027	IPCA + 0,03% a.a	60.000,00	37.594	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
21H1035398	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26/08/2027	IPCA + 0,03% a.a	100,00	63	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
21H1035558	RB CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	26/08/2027	IPCA + 0,03% a.a	20.000,00	12.513	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
21H1088438	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/09/2024	IPCA + 11,25% a.a	5.304,00	4.962	(i),(ii),(iii),(iv)
21H1089110	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/09/2024	IPCA + 13,15% a.a	5.304,00	4.959	(i),(ii),(iii),(iv)
21J0989122	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2028	IPCA + 11,35% a.a	28.821,00	17.736	(i),(ii),(iii),(iv)
21K0002027	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20/04/2034	IPCA + 11,35% a.a	62.666,00	62.071	(i),(ii),(iii),(iv)
21L0939502	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22/01/2025	IPCA + 11,00% a.a	4.725,00	5.307	(i),(xi),(v),(iii),(vi),(vii)
22A0731741	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/12/2026	IPCA + 11,25% a.a	18.641,00	5.332	(i),(iii),(v)
22B0448635	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/06/2036	IPCA + 12,65% a.a	35.165,00	32.431	(i),(iii),(v)
22D0005008	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24/03/2037	IPCA + 12,00% a.a	8.048,00	8.259	(ii),(xii),(xiii)

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 2023 e 2022

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

Código CETIP	Emissor	Data de vencimento final	Remuneração	Quantidade	Valor Contábil	Garantias
22D0844981	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24/04/2029	IPCA + 13,00% a.a	10.000,00	8.914	(v),(iii),(vii),(xii)
22D0845146	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24/04/2029	IPCA + 13,00% a.a	7.500,00	6.768	(v),(iii),(vii),(xii)
22F0756676	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/06/2037	IPCA + 12,01% a.a	15.500,00	11.876	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
22F1359784	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/07/2025	IPCA + 14,00% a.a	7.151,00	7.572	(iii),(ii),(xii)
22G0961469	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/08/2025	IPCA + 12,60% a.a	8.584,00	4.661	(i),(ii),(iii)
22G0963180	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/07/2025	IPCA + 14,75% a.a	12.500,00	8.746	(i),(ii),(iii)
22G1162067	CANAL SEC	20/11/2031	IPCA + 13,30% a.a	14.976,00	14.343	(i),(v),(iii)
22I1049939	CANAL SEC	20/09/2029	IPCA + 12,68% a.a	34.620,00	34.440	(i),(ii),(iii)
22I1050562	CANAL SEC	20/09/2029	IPCA + 12,68% a.a	23.080,00	22.951	(i),(ii),(iii)
22J1295552	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/10/2025	IPCA + 12,65% a.a	9.043,00	9.445	(i),(v),(iii)
22J1295767	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/10/2025	IPCA + 12,65% a.a	12.167,00	12.776	(ii),(vi),(iv)
22G0961446	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/07/2025	IPCA + 12,15% a.a	7.393,00	6.686	(i), (ii), (iii), (xi)
22D0845162	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24/04/2029	IPCA + 13 % a.a	2.241,00	2.112	(i),(ii),(iii)
23G2256484	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/01/2043	IPCA + 12,00% a.a	643.715.739,00	6.579	(i),(ii),(iii)
23J1263511	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2032	IPCA + 13 % a.a	27.206,00	27.807	(i), (ii) (iii), (v), (vii), (xii)
23J1263572	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2032	IPCA + 16,4 % a.a	27.206,00	27.797	(i), (ii) (iii), (v), (vii), (xii)
22I1684600	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2024	IPCA + 12,00% a.a	5.272,00	5.165	(i), (iii), (v), (xi)
23K2107866	FORTE SECURITIZADORA S.A.	17/08/2028	IPCA + 12,00% a.a	18.296,00	18.593	(iii)
Total				644.439.661	612.773	

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 2023 e 2022

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

Em 31 de dezembro de 2022:

Código CETIP	Emissor	Data de vencimento final	Remuneração	Quantidade	Valor Contábil	Garantias
21K0002028	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20/04/2034	IPCA + 11,35% a.a	26.672,00	27.244	(i),(ii),(iii)
20H0775484	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2031	IGPM + 11% a.a	31.634,00	13.375	(i),(ii),(iii)
20H0874600	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2033	IGPM + 11,3% a.a	21.912,00	18.474	(i),(ii),(iii)
21K0591458	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19/10/2030	IGPM + 11% a.a	56.000,00	45.410	(i),(ii),(iii),(iv)
20A1044659	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2030	IGPM + 14% a.a	3.366,00	4.161	(i),(ii),(iii)
21C0789502	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2024	IPCA + 12,0% a.a	48.408,00	54.695	(x)
21C0818353	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/07/2034	IPCA + 13,1% a.a	5.600,00	5.026	(i),(ii),(iii),(iv)
21D0736598	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/11/2034	IPCA + 11,5% a.a	32.979,00	28.352	(x)
21E0823289	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/05/2036	IPCA + 0,04 % a.a	19.095,00	19.170	(i),(ii),(iii)
21H1003998	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/03/2028	IPCA + 0,11% a.a	16.785,00	11.627	(i),(ii),(iii),(iv)
21H1004301	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/03/2028	IPCA + 0,11% a.a	16.774,00	16.418	(i),(ii),(iii),(iv)
21H1035009	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26/08/2027	IPCA + 0,03% a.a	60.000,00	49.678	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
21H1035398	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26/08/2027	IPCA + 0,03% a.a	100,00	83	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
21H1035558	RB CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	26/08/2027	IPCA + 0,03% a.a	20.000,00	16.570	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
21H1088438	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/09/2024	IPCA + 11,25% a.a	4.300,00	3.946	(i),(ii),(iii),(iv)
21H1089110	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/09/2024	IPCA + 13,15% a.a	4.300,00	4.342	(i),(ii),(iii),(iv)
21J0989122	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2028	IPCA + 11,35% a.a	16.981,00	13.656	(i),(ii),(iii),(iv)
21K0002027	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20/04/2034	IPCA + 11,35% a.a	62.666,00	61.055	(i),(ii),(iii),(iv)
21L0939502	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22/01/2025	IPCA + 11,00% a.a	4.725,00	5.067	(i),(xi),(v),(iii),(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 2023 e 2022

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

Código CETIP	Emissor	Data de vencimento final	Remuneração	Quantidade	Valor Contábil	Garantias
22A0731741	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/12/2026	IPCA + 11,25% a.a	18.641,00	18.532	(i),(ii),(v)
22B0448635	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/06/2036	IPCA + 12,65% a.a	35.165,00	33.988	(i),(ii),(v)
22C1240815	OPEA SECURITIZADORA S.A.	27/03/2026	IPCA + 12,00% a.a	4.500,00	3.949	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
22C1240846	OPEA SECURITIZADORA S.A.	27/03/2026	IPCA + 12,00% a.a	4.500,00	1.054	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
22D0005008	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24/03/2037	IPCA + 12,00% a.a	8.048,00	8.185	(ii),(xii),(xiii)
22D0844981	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24/04/2029	IPCA + 13,00% a.a	10.000,00	9.682	(v),(iii),(vii),(xii)
22D0845146	HABITASEC SECURITIZADORA S.A	24/04/2029	IPCA + 13,00% a.a	7.500,00	6.455	(v),(iii),(vii),(xii)
22F0756676	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/06/2037	IPCA + 12,01% a.a	15.500,00	14.668	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
22F1359784	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/07/2025	IPCA + 14,00% a.a	6.306,00	6.217	(iii),(ii),(xii)
22G0961469	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/08/2025	IPCA + 12,60% a.a	6.279,00	4.090	(i),(ii),(iii)
22G0963180	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/07/2025	IPCA + 14,75% a.a	12.500,00	12.712	(i),(ii),(iii)
22G1046910	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/12/2026	IPCA + 12,50% a.a	4.608,00	4.625	(i),(iii),(v)
22G1162067	CANAL SEC	20/11/2031	IPCA + 13,30% a.a	14.976,00	13.941	(i),(v),(iii)
22G1225382	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/12/2026	IPCA + 12,50% a.a	4.901,00	4.919	(i),(v),(iii)
22I1049939	CANAL SEC	20/09/2029	IPCA + 12,68% a.a	34.620,00	34.651	(i),(ii),(iii)
22I1050562	CANAL SEC	20/09/2029	IPCA + 12,68% a.a	23.080,00	23.409	(i),(ii),(iii)
22J1295552	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/10/2025	IPCA + 12,65% a.a	4.000,00	4.020	(i),(v),(iii)
22J1295767	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/10/2025	IPCA + 12,65% a.a	4.000,00	4.020	(ii),(vi),(iv)
Total				671.421	607.466	

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 2023 e 2022

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 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
(xii)	Fundo de obras

d. Outros valores a receber

O Fundo possui o montante de R\$ 14.419 a receber referente a liquidação de Certificado de recebíveis imobiliários em 31 de dezembro de 2023.

7 Investimentos

Participações em controladas e coligadas

O Fundo possui os seguintes investimentos em sociedades de propósito específico SPEs em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

		31.12.2023
Investimentos	Quantidade de cotas	Valor contábil
Sociedades de propósito específico - SPEs		
URPR11 Investimentos em Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	116.669.230	121.900
Total	116.669.230	121.900
		31.12.2022
Investimentos	Quantidade de cotas	Valor contábil
Sociedades de propósito específico - SPEs		
URPR11 Investimentos em Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	100.000,00	110.922
Total	100.000,00	110.922

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 2023 e 2022

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

Movimentação dos investimentos					
	Saldo inicial 31/12/2022	Aporte de capital	(-) dividendos	(+) Equivalência Patrimonial	Saldo final 31/12/2023
<u>URPR11 Investimentos em Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)</u>					
	110.922	16.669	-	(5.691)	121.900
Total	110.922	16.669	-	(5.691)	121.900

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

(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 116.669.230(100.000.000,00 em 2022) cotas com um valor unitário de R\$ 1,11 (um real), perfazendo um montante de R\$ 121.900 (110.922 em 2022).

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.

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 2023 e 2022

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

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 2023 e 2022.

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.

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 2023 e 2022

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

Liquidez

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

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

Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários

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

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores

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

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(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. 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 2023 e 2022

(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

Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), os títulos privados estão custodiados na B3 S.A. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

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 2023 e 2022

(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 11.733.895,000000 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 104,569213 em 31 de dezembro de 2023.

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.

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 31.12.2023	4,84%	1.181.648
Exercício findo em 31.12.2022	21,79%	788.089

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período considerando-se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício findo em 31 de dezembro de foi de 14,02%

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 2023 e 2022

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

Adicionalmente, será devido à administradora: um valor fixo mensal de R\$ 1,2, 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, 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 2023, a despesa com taxa de administração e gestão correspondeu a R\$ 2.707 e R\$ 10.287, respectivamente (R\$ 2.050 e R\$ 7.813 em 2022).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a despesa com taxa de performance foi de R\$ 3.621 (R\$ 10.599 em 2022).

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 2023 e 2022

(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 2023 houve integralização de 58.647 cotas no montante de R\$ 5.737 (R\$ 821.015 em 2022).

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.

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 2023 e 2022

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 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 realizada em 28 de dezembro de 2023 de R\$ R\$87,60 (oitenta e sete reais e sessenta centavos). Em 29 de dezembro de 2022 o valor foi 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.

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.

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 2023 e 2022

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

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:

a) Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2023 o saldo em conta corrente era de R\$6 (2022 - R\$ 24).

b) Valores a pagar

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui os valores a pagar de taxa de administração e gestão de R\$ 197 e R\$ 748 respectivamente (R\$ 251 e R\$ 955, respectivamente em 2022).

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 2023 e 2022

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

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 2023, o Fundo distribuiu a título de rendimentos o montante de R\$ 172.077 (R\$ 147.265 em 2022).

	2023	2022
Ativos Imobiliários		
Propriedades para investimento:		
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	-	2.507
Resultado líquido de imóveis para renda	-	2.507
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	115.175	77.584
(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM	-	
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	8.694	4.625
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	52.093	12.160
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	175.962	94.369
Resultado líquido dos ativos imobiliários	175.962	96.876
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez:		
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	7.333	-
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	3.537	14164
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	6.543	
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	17.413	14.164
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(13.272)	(9.116)
(-) Taxa de desempenho (performance)	(3.621)	(5.674)
(-) Auditoria independente	(72)	(21)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(746)	(163)
(-) Honorários de advogados	(373)	(440)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	-	(25)
(+/-) Outras receitas/despesas	(51)	(123)
Total de outras receitas/despesas	(18.135)	(15.562)
Resultado contábil anual líquido	175.240	95.478
Rendimentos declarados	170.443	147.265
(-) Rendimentos a pagar	(12.960)	(14.127)
(+) Rendimentos pagos do exercício anterior	14.594	7.581
Rendimentos total pagos	172.077	140.719
% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	97,26%	154,24%

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 2023 e 2022

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

Rendimento distribuído por cota e o preço de fechamento

Exercício em 31 de dezembro de 2023:

<u>Data</u>	<u>Valor distribuído</u>	<u>Quantidade de cotas</u>	<u>Rendimento por cota</u>	<u>Preço de fechamento</u>
31/01/2023	14.594	11.675.248,00	1,25	99,9999
28/02/2023	15.178	11.675.248,00	1,3	99,3323
31/03/2023	15.528	11.675.248,00	1,33	100,4387
28/04/2023	15.411	11.675.248,00	1,32	100,0052
31/05/2023	15.528	11.675.248,00	1,33	100,2968
30/06/2023	15.645	11.675.248,00	1,34	100,1459
31/07/2023	13.200	11.675.248,00	1,13	100,0253
31/08/2023	13.613	11.675.248,00	1,17	101,9770
29/09/2023	13.708	11.675.248,00	1,17	100,5085
31/10/2023	13.790	11.675.248,00	1,18	101,2560
30/11/2023	12.874	11.733.895,00	1,10	102,6613
29/12/2023	13.008	11.733.895,00	1,11	103,8252
Total	172.077			

Exercício em 31 de dezembro de 2022:

<u>Data</u>	<u>Valor distribuído</u>	<u>Quantidade de cotas</u>	<u>Rendimento por cota</u>	<u>Preço de fechamento</u>
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
Total	147.265			

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.

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 2023 e 2022

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

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

A Assembleia Geral de Cotistas, através de Consulta Formal, realizada em 08 de janeiro de 2021, deliberou e aprovou a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo, sob o regime de esforços restritos de colocação (“Oferta”), nos termos da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), no montante inicial de até R\$ 75.474.000,00 (setenta e cinco milhões, quatrocentos e setenta e quatro mil reais) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta (a) ser diminuído, em virtude da distribuição parcial, até o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), nos termos do artigo 5º-A da Instrução CVM 476 e dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 (“Montante Mínimo da Oferta”), ou (b) ser acrescido em até 20% (vinte por cento), até o valor adicional de R\$ 15.094.800,00 (quinze milhões, noventa e quatro mil e oitocentos reais) (“Lote Adicional”). O preço de emissão das novas cotas, a serem distribuídas em série única, será de R\$ 100,00 (cem reais). A Oferta será realizada sob coordenação e distribuição de instituição intermediária líder autorizada a distribuir títulos e valores mobiliários no mercado, com a participação de outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar da Oferta, observando-se o direito de preferência dos atuais cotistas.

20 Outros serviços prestados por auditor independente

Informamos que a administradora, no exercício, não contratou serviços da Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. 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.

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 2023 e 2022

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

21 Outros assuntos

Em 23 de dezembro de 2022 foi publicado o novo Marco Regulatório dos Fundos de Investimento, através da edição da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os Fundos de investimento em funcionamento na data de início de sua vigência deverão se adaptar integralmente à norma até 30 de junho de 2025, com exceção dos FIDC, que deverão se adaptar até 29 de novembro de 2024.

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em Fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em Fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os Fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro. Para os Fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos Fundos de investimentos imobiliários (“FII”), Fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio (“FIAGRO”), Fundos de investimentos em participações em infraestrutura (“FIPs-IE”), e os Fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os Fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

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 2023 e 2022

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

22 Eventos subsequentes

Após o exercício de 31 de dezembro de 2023, até a data de aprovação, 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

* * *