

Demonstrações Financeiras

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

Administrado pela Vórtx Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DATA BASE

31/12/2024 - EXERCÍCIO



Conteúdo

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



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações para o exercício findo na mesma data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.



Base Para Opinião

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

Principais Assuntos De Auditoria

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

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



COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS

Consideramos a avaliação das Cotas de Fundos de Investimentos como um assunto relevante em nossa auditoria devido ao fato de possuir saldo de R\$ 156.776 mil, representando 13,50% do patrimônio líquido do Fundo, composto por cotas de fundos de investimento que obtém ganhos através de aplicações em direitos creditórios, em ativos imobiliários, em títulos públicos federais, em operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais pretendendo propiciar aos quotistas uma performance superior e/ou similar aos das taxas de juros praticados no mercado interfinanceiro. A mensuração a valor justo das cotas desses fundos investidos se dá pela atualização do valor da cota divulgada pela Administradora.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

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

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

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



CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

A carteira de investimento em certificado de recebíveis do imobiliários possui saldo de R\$ 519.590 mil, que representa 44,74% do patrimônio líquido do Fundo e foi considerado um dos investimentos chave para o atingimento de sua rentabilidade. Devido a relevância das aplicações nesse ativo, a necessidade de confirmação da titularidade dos ativos e as flutuações das taxas, consideramos que este é um assunto significativo de auditoria.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

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

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

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



Outros Assuntos

AUDITORIA DE VALORES CORRESPONDENTES AO EXERCÍCIO ANTERIOR

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório de auditoria foi emitido em 03 de maio de 2024, sem modificação de opinião.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

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

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



Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

Blumenau - SC, 16 de abril de 2025.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador SC-028595/O-2

Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	31/12/2024		31/12/2023	
		Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		1.014.994	87,53	1.105.274	90,08
Caixa e equivalentes de caixa		17.808	1,53	35.854	2,92
Disponibilidades		17	-	17	-
Depósitos bancários - Outros bancos	4	11	-	11	-
Depósitos bancários - Conta corrente Vórtx	4	6	-	6	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez		17.791	1,53	35.837	2,92
Letras do Tesouro Nacional	4	17.791	1,53	35.837	2,92
Ativos financeiros de natureza mobiliária		532.749	45,95	624.690	50,91
Certificado de recebíveis imobiliário		519.590	44,82	612.773	49,94
Certificado de recebíveis imobiliário	5.b	519.590	44,82	612.773	49,94
Cédula de crédito imobiliário		1.203	0,10	1.071	0,09
Cédula de crédito imobiliário	5.b	1.203	0,10	1.071	0,09
Cotas de fundos imobiliários		11.956	1,03	10.846	0,88
Cotas de fundos imobiliários	5.b	11.956	1,03	10.846	0,88
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		367.219	31,67	430.311	35,07
Cotas de fundos em direitos creditórios		145.895	12,58	116.267	9,48
Cotas de fundos de direitos creditórios	5.a	145.895	12,58	116.267	9,48
Debêntures		221.324	19,09	314.044	25,59
Debêntures	5.a	221.324	19,09	314.044	25,59
Outros valores e bens		97.218	8,38	14.419	1,18
Outros valores a receber		97.218	8,38	14.419	1,18
Outros valores a receber	7	99.832	8,61	14.419	1,18
(-) Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa	8	(2.614)	(0,23)	-	-
Não circulante		156.503	13,50	135.653	11,05
Ativos financeiros de natureza imobiliária		156.503	13,50	135.653	11,05
Investimentos		156.503	13,50	135.653	11,05
Participações Societárias	6	142.500	12,29	121.900	9,93
Adiantamento para futuro aumento de capital	6	14.003	1,21	13.753	1,12
Total do ativo		1.171.497	101,03	1.240.927	101,13
Passivo					
Circulante		12.167	1,03	13.923	1,13
Valores a pagar		12.167	1,03	13.923	1,13
Dividendos a distribuir		10.326	0,89	12.960	1,06
Taxa de performance		1.190	0,10	-	-
Taxa de gestão	17	506	0,04	748	0,06
Taxa de administração	17	133	-	197	-
Serviços de auditoria		10	-	16	0,01
Taxa de escrituração		2	-	2	-
Total do passivo		12.167	1,03	13.923	1,13
Patrimônio líquido		1.159.330	100,00	1.227.004	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		1.171.497	101,03	1.240.927	101,13

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Composição do resultado do exercício		
Resultados	92.898	247.904
Resultado com ativos de natureza imobiliária	71.869	106.478
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	49.919	87.940
Resultado com participações societárias - Ajuste a valor justo	20.350	(5.691)
Receita de dividendos	379	24.229
Resultado com cédula de crédito imobiliário	131	-
Resultado com cotas de fundos imobiliários	1.090	-
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	23.643	141.426
Resultado com cotas de fundos de direitos creditórios	29.628	24.904
Resultado com operações compromissadas	1.344	4.960
Resultado com debêntures	(7.329)	111.562
Outras despesas	(2.614)	-
Perdas com perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa	(2.614)	-
Despesas	(19.648)	(18.004)
Despesas com ativos de natureza imobiliária	-	(247)
Despesas tributárias	-	(247)
Despesas de serviços técnicos especializados	(923)	(841)
Consultoria jurídica	(561)	(607)
Auditoria e custódia	(204)	(210)
Serviços de avaliação	(76)	-
Assessoria técnica	(38)	-
Escrituração	(24)	(24)
Comissões e corretagens	(20)	-
Despesas da Administração e Gestão	(18.564)	(16.615)
Gestão	(8.922)	(10.287)
Performance	(7.294)	(3.621)
Administração	(2.348)	(2.707)
Demais despesas	(161)	(301)
Taxa de fiscalização CVM	(51)	(248)
Outras despesas	(90)	(10)
Taxa B3	(14)	(35)
Taxa ANBIMA	(6)	(6)
Publicações e correspondências	-	(2)
Resultado líquido no exercício	73.250	229.900

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Capital Social	Custo de emissão	Lucros e prejuízos acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2022	1.186.309	(8.445)	(13.365)	1.164.499
(+) Cotas emitidas	5.737	-	-	5.737
(-) Custo de emissão	-	(1.055)	-	(1.055)
(-) Dividendos distribuídos	-	-	(172.077)	(172.077)
(+) Lucro líquido do exercício	-	-	229.900	229.900
Em 31 de dezembro de 2023	1.192.046	(9.500)	44.458	1.227.004
(-) Dividendos distribuídos	-	-	(140.924)	(140.924)
(+) Lucro líquido do exercício	-	-	73.250	73.250
Em 31 de dezembro de 2024	1.192.046	(9.500)	(23.216)	1.159.330

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	73.250	229.900
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
(+/-) Resultado com debêntures	7.329	(111.562)
(+) Perdas com créditos e liquidações duvidosas	2.614	-
(+) Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	42.398	(87.940)
(-) Resultado com cotas de fundos direito creditório	(29.628)	(24.904)
(-) Resultado com participações societárias	(20.350)	-
(-) Resultado com cédula de crédito bancário	(131)	-
(-) Resultado com cotas de fundos imobiliários	(1.090)	-
(+) Resultado com propriedade para investimento	-	5.691
Resultado líquido ajustado	74.392	11.185
Variação de ativos e passivos		
(+) Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	50.785	82.633
(+) Debêntures	85.391	5.444
(-) Outros valores a receber	(85.413)	(14.043)
(-) Taxa de gestão	(242)	(207)
(-) Taxa de administração	(64)	-
(-) Cotas de fundos imobiliários	(21)	-
(-) Auditoria	(6)	(46)
(-) Cédula de crédito Imobiliário (CCIs)	-	(60)
(+) Cotas de fundos de direitos creditórios	-	12.398
(-) Taxa de performance	1.190	(8.307)
(-) IRRF sobre ativos a recolher	-	(267)
(-) Taxa de Administração	-	(54)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	126.012	88.676
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Aquisição de SPEs	(250)	(16.669)
(-) Adiantamento para futuro aumento de capital	(250)	(1.084)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	(500)	(17.753)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Integralização de cotas	-	5.737
(-) Dividendos distribuídos	(143.558)	(173.244)
(-) Gastos com emissão de cotas	-	(1.055)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(143.558)	(168.562)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(18.046)	(97.639)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	35.854	133.493
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	17.808	35.854
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(18.046)	(97.639)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

1. Contexto operacional

O Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") foi constituído em 18 de julho de 2019 e iniciou suas atividades em 10 de dezembro de 2019, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

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

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

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

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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 pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 24 de março de 2025, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

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

a) Moeda funcional

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

b) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

c) Reconhecimento de receitas e despesas

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

d) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

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

e) Caixa e equivalente de caixa

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

(i) Disponibilidades

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

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

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

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

f) Cotas de fundos de investimentos

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

g) Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa

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

h) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

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

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

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

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

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

de risco associados a ele.

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

(ii) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para venda (time sharing) e que não se trata de propriedades para 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.

i) Demonstração do fluxo de caixa

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

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

j) Outros ativos e passivos

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

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

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

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

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

Ativos - sem vencimento	2023		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	17
Aplicações interfinanceiras de liquidez (**)	822,94587679	43.551	35.837
Total		43.551	35.854

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

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

Abaixo apresentamos a posição de títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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

31/12/2023			
Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Cotas de fundos de direitos creditório	110.000	116.267	Sem vencimento
Debêntures	249.375.802	314.044	Acima de 365 dias

- **Cotas de Fundos de Direitos Creditórios**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo auferiu resultado no valor de R\$ 29.628 (Em 2023, R\$ 24.904) e encontra-se apresentada na rubrica de "Resultado com ativos de natureza não imobiliária - Resultado com cotas de fundos de direitos creditórios".

(i) Residence Club Fundo de Investimento em Direitos Creditórios

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

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

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

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

em Direitos Creditórios será investida em Ativos Financeiros, observados todos os índices de composição e diversificação da Carteira do Fundo estabelecidos no regulamento.

O Fundo Investido teve seu exercício social encerrado em 30 de junho de 2024 e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação de opinião.

- **Debêntures**

O Fundo detém debêntures de emissão da Travessia Securitizadora S.A. As quais são ajustadas 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, as debêntures adquiridas pelo Fundo, estão apresentadas da seguinte forma:

31/12/2024					
Papel	Código ISIN	Emissor	Indexador	Quantidade	Valor Justo
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	39.651.498	25.286
Debênture	BRTVSSDBS007	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	29.500	25.075
Debênture	BRTVSSDBS007	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	16.007	13.606
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	18.605.714	11.865
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	15.328.075	9.775
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	10.650.670	6.792
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	7.960.369	5.076
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	7.910.288	5.045
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	7.807.121	4.979
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	7.501.284	4.784
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	7.280.414	4.643
Debênture	BRTVSSDBS007	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	5.020	4.267
Debênture	BRTVSSDBS007	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	5.000	4.250
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	6.453.511	4.116
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	6.015.577	3.836
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	5.967.554	3.806
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	5.863.475	3.738
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	5.847.829	3.729
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	5.523.764	3.522
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	5.431.475	3.463
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	4.640.000	2.959
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	4.314.000	2.751
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	4.089.642	2.608

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	3.974.795	2.535
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	3.764.920	2.401
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	3.728.970	2.378
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	3.254.154	2.075
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	3.043.535	1.941
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.927.621	1.867
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.893.220	1.845
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.791.378	1.780
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.627.136	1.675
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.565.476	1.636
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.551.104	1.627
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.310.358	1.473
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.276.120	1.452
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.222.130	1.417
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.196.295	1.401
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.188.843	1.396
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.171.650	1.385
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.139.612	1.364
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.086.394	1.331
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.059.774	1.314
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.030.100	1.295
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.019.496	1.288
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.932.329	1.232
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.906.245	1.216
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.890.675	1.206
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.796.270	1.146
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.779.655	1.135
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.715.730	1.094
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.683.427	1.074
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.678.904	1.071
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.631.623	1.041
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.560.447	995
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.398.556	892
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.252.315	799
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.222.436	780
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.220.925	779
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.196.794	763
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.193.312	761
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.059.350	676
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.060.073	676
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.058.187	675
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.013.708	646
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	845.531	539
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	788.728	503

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	759.713	484
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	732.309	467
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	724.018	462
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	717.569	458
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	598.430	382
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	529.651	338
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	515.875	329
Debênture	BRTVSSDBS007	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	333	282
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	424.161	270
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	395.686	252
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	371.785	237
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	361.556	231
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	355.833	227
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	293.966	187
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	266.867	170
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	3.000	2
Total				272.656.840	221.324

31/12/2023					
Papel	Código ISIN	Emissor	Indexador	Quantidade	Valor Justo
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	39.651.498	38.736
Debênture	BRTVSSDBS007	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	31.007	31.174
Debênture	BRTVSSDBS007	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	29.500	29.659
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	18.605.714	18.176
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	15.328.075	14.974
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	10.650.670	10.405
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	7.960.369	7.777
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	7.910.288	7.728
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	7.807.121	7.627
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	7.501.284	7.328
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	7.280.414	7.112
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	6.453.511	6.305
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	6.015.577	5.877
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	5.967.554	5.830
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	5.863.475	5.728
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	5.847.829	5.713
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	5.523.764	5.396
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	5.431.475	5.306
Debênture	BRTVSSDBS007	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	5.020	5.047
Debênture	BRTVSSDBS007	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	5.000	5.027
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	4.640.000	4.503
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	4.314.000	4.214
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	4.089.642	3.995
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	3.974.795	3.883

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	3.764.920	3.652
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	3.254.154	3.179
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.893.220	2.826
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.791.378	2.727
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.565.476	2.486
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.551.104	2.475
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	3.043.535	2.470
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.276.120	2.224
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.222.130	2.171
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.188.843	2.138
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.196.295	2.134
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.171.650	2.105
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.086.394	2.038
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.030.100	1.983
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	2.019.496	1.973
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.932.329	1.888
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.906.245	1.848
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.890.675	1.847
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.796.270	1.755
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.779.655	1.727
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.715.730	1.676
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.678.904	1.640
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.683.427	1.633
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.398.556	1.355
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.252.315	1.215
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.222.436	1.194
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.220.925	1.184
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.193.312	1.166
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.196.794	1.160
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.059.350	1.027
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.058.187	1.018
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	1.013.708	990
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	845.531	820
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	788.728	766
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	759.713	742
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	717.569	696
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	598.430	585
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	529.651	514
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	424.161	411
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	395.686	387
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	371.785	360
Debênture	BRTVSSDBS007	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	333	335
Debênture	BRTVIIDBS009	Travessia Securitizadora S.A.	IPCA + 9%	3.000	4
Total				249.375.802	314.044

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo auferiu resultado negativo no valor de R\$ 7.329 (Em 2023, o Fundo auferiu resultado positivo no valor de R\$ 111.562) com debêntures, e encontra-se apresentada na rubrica de "Resultado com ativos de natureza não imobiliária - Resultado com debêntures".

A movimentação nos exercícios auditados, está assim apresentada:

Movimentação Debêntures	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	314.044	207.926
(+) Aquisições	16.883	266.155
(-) Amortizações/Juros	(99.576)	(86.542)
(-) Liquidações	-	(185.057)
(-) Valores a receber	(2.698)	-
(+) Renda	(7.329)	111.562
Saldo Final	221.324	314.044

b) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de ativos de natureza imobiliária em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Descrição	Qtde.	Valor de mercado	Vencimento até 365 dias	Vencimento acima 365 dias	Sem vencimento
Cotas de fundos imobiliários	110.320	10.881	11.956	-	Sem vencimento
Certificado de recebíveis imobiliários	644.411.557	519.590	60.968	458.622	-
Cédula de crédito bancário	1.000	1.203	1.203	-	-

Descrição	Qtde.	Valor de mercado	Vencimento até 365 dias	Vencimento acima 365 dias	Sem vencimento
Cotas de fundos imobiliários	110.000	10.846	10.846	-	Sem vencimento
Certificado de recebíveis imobiliários	644.439.661	612.773	612.773	-	-
Cédula de crédito bancário	1.000	1.071	1.071	-	-

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

• Cotas de Fundos Imobiliários

No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo auferiu resultado positivo no valor de R\$ 1.090 (Em 2023, não houve resultado com cotas de fundos imobiliários).

(i) CVPAR Fundo de Investimento Imobiliário

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

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

(ii) CV RE High Yield Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

O Fundo O Fundo foi constituído em 21 de maio de 2024 e iniciou as atividades em 28 de maio de 2024, s classe tem como objetivo gerar valorização e rentabilidade das cotas por meio de investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) e, complementarmente, em ativos imobiliários, incluindo: certificados de recebíveis imobiliários (CRI), letras hipotecárias (LH), letras de crédito imobiliário (LCI), letras imobiliárias garantidas (LIG), certificados de potencial adicional de construção, ações, debêntures e outros valores mobiliários de emissores registrados na CVM. Também pode investir em ações ou cotas de sociedades com atividades permitidas aos FIIs, ativos financeiros autorizados pela Resolução 175 e, excepcionalmente, deter bens imóveis no Brasil provenientes de liquidação ou cobrança de ativos.

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

O Fundo ainda não possui demonstrações financeiras publicadas, dado a data de início das suas atividades.

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, os Certificados de recebíveis imobiliários apresentam-se da seguinte forma:

31/12/2024						
Código CETIP	Emissor	Data de vencimento final	Remuneração	Quantidade	Valor justo	Garantias
22G0961469	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/08/2025	IPCA + 12,60%	8.584	2.429	(i),(ii),(iii)
22J1295767	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/10/2025	IPCA + 12,65%	13.677	14.864	(ii),(vi),(iv)
21L0939502	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22/01/2025	IPCA + 11,00%	4.725	6.020	(i),(xi),(v),(iii),(vi),(vii)
21K0002028	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20/04/2034	IPCA + 11,35%	26.672	20.645	(i), (iii), (v)
21K0002027	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20/04/2034	IPCA + 11,35%	62.666	48.631	(i),(ii),(iii),(iv)
22D0844981	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24/04/2029	IPCA + 13,00%	10.000	8.102	(v),(iii),(vii),(xii)
22A0731741	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/12/2026	IPCA + 11,25%	18.641	3.706	(i),(iii),(v)
21K0591458	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19/10/2030	IGPM + 11%	56.000	28.313	(i),(ii),(iii),(iv)
21J0989122	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2028	IPCA + 11,35%	28.821	16.449	(i),(ii),(iii),(iv)
20H0775484	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2031	IGPM + 11%	31.634	2.189	(i),(ii),(iii)
22F0756676	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/06/2037	IPCA + 12,01%	15.500	9.405	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
22F1359784	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/07/2025	IPCA + 14,00%	7.151	6.815	(iii),(ii),(xii)
20H0874600	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2033	IGPM + 11,3%	19.212	11.773	(i),(ii),(iii)
22G0963180	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/07/2025	IPCA + 14,75%	12.500	8.827	(i),(ii),(iii)
22D0845146	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24/04/2029	IPCA + 13,00%	7.500	6.152	(v),(iii),(vii),(xii)
22G1162067	CANAL SEC	20/11/2031	IPCA + 13,30%	14.976	12.774	(i),(v),(iii)
20A1044659	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2032	IGPM + 14%	3.366	3.656	(i),(ii),(iii)
22G0961446	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/07/2025	IPCA + 12,15%	7.393	6.382	(i), (ii), (iii), (xi)
22I1050562	CANAL SEC	20/09/2029	IPCA + 12,68%	23.080	19.531	(i),(ii),(iii)
22I1049939	CANAL SEC	20/09/2029	IPCA + 12,68%	34.620	29.306	(i),(ii),(iii)
22D0845162	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24/04/2029	IPCA + 13 %	2.241	1.922	(i),(ii),(iii)
23G2256484	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/01/2043	IPCA + 12,00%	643.715.739	6.220	(i),(ii),(iii)
22J1295552	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/10/2025	IPCA + 12,65%	10.553	11.329	(i),(v),(iii)
23J1263511	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2032	IPCA + 13 %	30.524	29.030	(i), (ii) (iii), (v), (vii), (xii)
21E0823289	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/05/2036	IPCA + 0,004 %	20.607	23.567	(i),(ii),(iii)
23J1263572	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2032	IPCA + 16,4 %	28.398	27.260	(i), (ii) (iii), (v), (vii), (xii)
22I1684600	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/10/2025	IPCA + 12,00%	5.279	4.305	(i), (iii), (v), (xi)
23K2107866	FORTE SECURITIZADORA S.A.	17/08/2028	IPCA + 12,00%	82.140	86.523	(iii)
21C0818353	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/07/2034	IPCA + 13,1%	5.600	4.337	(i),(ii),(iii),(iv)

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

21H1035398	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26/08/2027	IPCA + 0,03%	100	46	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
21H1035009	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26/08/2027	IPCA + 0,03%	60.000	27.382	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
21H1035558	RB CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	26/08/2027	IPCA + 0,03%	14.720	6.713	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
22B0448635	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/06/2036	IPCA + 12,65%	28.938	24.987	(i),(iii),(v)
Total				644.411.557	519.590	

31/12/2023						
Código CETIP	Emissor	Data de vencimento final	Remuneração	Quantidade	Valor justo	Garantias
21K0002028	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20/04/2034	IPCA + 11,35%	26.672	26.292	(i), (iii), (v)
20H0775484	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2031	IGPM + 11%	31.634	8.008	(i),(ii),(iii)
20H0874600	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2033	IGPM + 11,3%	21.912	16.921	(i),(ii),(iii)
21K0591458	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	19/10/2030	IGPM + 11%	56.000	32.856	(i),(ii),(iii),(iv)
20A1044659	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2030	IGPM + 14%	3.366	4.171	(i),(ii),(iii)
21C0789502	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2024	IPCA + 12,0%	48.408	54.675	(x)
21C0818353	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/07/2034	IPCA + 13,1%	5.600	4.733	(i),(ii),(iii),(iv)
21D0736598	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/11/2034	IPCA + 11,5%	18.214	12.857	(x)
21E0823289	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/05/2036	IPCA + 0,004 %	20.607	23.802	(i),(ii),(iii)
21H1035009	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26/08/2027	IPCA + 0,03%	60.000	37.594	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
21H1035398	OPEA SECURITIZADORA S.A.	26/08/2027	IPCA + 0,03%	100	63	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
21H1035558	RB CAPITAL SECURITIZADORA S.A.	26/08/2027	IPCA + 0,03%	20.000	12.513	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
21H1088438	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/09/2024	IPCA + 11,25%	5.304	4.962	(i),(ii),(iii),(iv)
21H1089110	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/09/2024	IPCA + 13,15%	5.304	4.959	(i),(ii),(iii),(iv)
21J0989122	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/02/2028	IPCA +11,35%	29.837	17.736	(i),(ii),(iii),(iv)
21K0002027	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	20/04/2034	IPCA + 11,35%	62.666	62.071	(i),(ii),(iii),(iv)
21L0939502	TRUE SECURITIZADORA S.A.	22/01/2025	IPCA + 11,00%	4.725	5.307	(i),(xi),(v),(iii),(vi),(vii)
22A0731741	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/12/2026	IPCA + 11,25%	18.641	5.332	(i),(iii),(v)
22B0448635	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/06/2036	IPCA + 12,65%	35.165	32.431	(i),(iii),(v)
22D0005008	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	24/03/2037	IPCA + 12,00%	8.048	8.259	(ii),(xii),(xiii)
22D0844981	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24/04/2029	IPCA + 13,00%	10.000	8.914	(v),(iii),(vii),(xii)
22D0845146	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24/04/2029	IPCA + 13,00%	7.500	6.768	(v),(iii),(vii),(xii)
22F0756676	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/06/2037	IPCA + 12,01%	15.500	11.876	(iii),(v),(vi),(vii),(xi)
22F1359784	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/07/2025	IPCA + 14,00%	7.151	7.572	(iii),(ii),(xii)
22G0961469	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/08/2025	IPCA + 12,60%	8.584	4.661	(i),(ii),(iii)
22G0963180	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/07/2025	IPCA + 14,75%	12.500	8.746	(i),(ii),(iii)
22G1162067	CANAL SEC	20/11/2031	IPCA + 13,30%	14.976	14.343	(i),(v),(iii)
22I1049939	CANAL SEC	20/09/2029	IPCA + 12,68%	34.620	34.440	(i),(ii),(iii)
22I1050562	CANAL SEC	20/09/2029	IPCA + 12,68%	23.080	22.951	(i),(ii),(iii)
22J1295552	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/10/2025	IPCA + 12,65%	9.043	9.445	(i),(v),(iii)

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

22J1295767	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/10/2025	IPCA + 12,65%	12.167	12.776	(ii),(vi),(iv)
22G0961446	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	22/07/2025	IPCA + 12,15%	7.393	6.686	(i), (ii), (iii), (xi)
22D0845162	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	24/04/2029	IPCA + 13 %	2.241	2.112	(i),(ii),(iii)
23G2256484	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/01/2043	IPCA + 12,00%	643.715.739	6.579	(i),(ii),(iii)
23J1263511	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2032	IPCA + 13 %	27.206	27.807	(i), (ii) (iii), (v), (vii), (xii)
23J1263572	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2032	IPCA + 16,4 %	27.206	27.797	(i), (ii) (iii), (v), (vii), (xii)
22I1684600	TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.	18/04/2024	IPCA + 12,00%	5.272	5.165	(i), (iii), (v), (xi)
23K2107866	FORTE SECURITIZADORA S.A.	17/08/2028	IPCA + 12,00%	18.296	18.593	(iii)
Total				644.440.677	612.773	

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 as garantias das CRI's 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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo auferiu resultado no valor de R\$ 49.919 (Em 2023, R\$ 87.940) com certificados de recebíveis imobiliários, e encontra-se apresentada na rubrica de "Resultado com ativos de natureza imobiliária - Resultado com certificados de recebíveis imobiliários".

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

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Movimentação CRI's	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	612.773	607.466
(+) Aquisições	97.711	22.059
(-) Amortizações/Juros	(103.497)	(90.169)
(-) Liquidações	(54.800)	(104)
(-) Valores a receber	(84.315)	(14.419)
(+) Renda	51.718	87.940
Saldo Final	519.590	612.773

6. Investimentos em Sociedades

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo possui os seguintes investimentos:

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

Investimentos	Quantidade	Saldo em 31/12/2023
URPR11 Invest em Desenv Imobiliário (a)	116.669.230	121.900

(a) URPR11 Investimentos em Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo detém 100% de participação no capital da URP11 Investimentos em Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

O valor justo da companhia foi avaliado e determinado pela RSM Brasil, empresa credenciada junto à CVM. A avaliação considerou o valor contábil, correspondente aos ativos e passivos de propriedade da companhia, com base no balancete contábil de 31 de outubro de 2024, devidamente ajustado conforme as observações dos avaliadores.

Com base nos trabalhos, conclui-se que o valor estimado da companhia em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 142.500 (Em 2023, R\$ 121.900).

(i) Movimentação dos investimentos

Segue a movimentação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, relacionadas a participação societárias em outras companhias:

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

Investimento	Saldo final 31/12/2022	Aportes	Ajuste a valor justo	Saldo final 31/12/2023
URPR11 Invest em Desenv Imobiliário	110.922	16.669	(5.691)	121.900

7. Outros valores a receber

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo apresentava saldo a receber no montante total de R\$ 99.832, referente à liquidação de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Debêntures (Em 31 de dezembro de 2023, o saldo a receber era de R\$ 14.419, integralmente relacionado à liquidação de Certificados de Recebíveis Imobiliários).

8. Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo constituiu uma provisão para perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa no valor de R\$ 2.614, vinculada ao montante total apresentado na rubrica "Outros valores a receber".

9. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

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

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento	-	157.851	-	156.776
Operações compromissadas	17.791	-	-	17.791
Títulos privados de renda fixa	-	742.117	-	742.117
Propriedade para Investimento	-	-	142.500	142.500
Total do ativo:	17.791	899.968	142.500	1.059.184

10. Instrumentos financeiros derivativos

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

11. Patrimônio líquido

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

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

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 11.733.895,0000 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 98,964933 totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 1.161.244 (Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 11.733.895,0000 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 104,569213 totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 1.227.004).

12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31/12/2024	98,9649	6,41%	1.203.187
Exercício findo em 31/12/2023	104,5692	4,84%	1.181.648

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

- b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Data	Patrimônio Líquido	Valor da cota	Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada
31/12/2023	1.227.004	104,569213	-	-
31/01/2024	1.221.878	104,132347	0,63	0,63
29/02/2024	1.212.982	103,374163	0,36	0,99
28/03/2024	1.208.502	102,992392	0,65	1,65
30/04/2024	1.194.585	101,806322	(0,08)	1,56
31/05/2024	1.202.425	102,474514	1,68	3,25
28/06/2024	1.188.434	101,282111	(0,16)	3,08
31/07/2024	1.193.408	101,705999	1,45	4,53
30/08/2024	1.200.351	102,297785	1,64	6,17
30/09/2024	1.194.619	101,809228	0,48	6,65
31/10/2024	1.184.908	100,981626	0,04	6,69
29/11/2024	1.178.226	100,412197	0,33	7,02
31/12/2024	1.161.244	98,9649327	(0,61)	6,41

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

13. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

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

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

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

14. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

Desde que previamente aprovado pela assembleia geral o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas do Fundo.

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

O valor das cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em assembleia geral de cotistas e fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos ativos integrantes da carteira do fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas ou (iv) outra metodologia definida na assembleia geral de cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve emissão de cotas (Em 2023, houve emissão de cotas no valor de R\$ 5.737).

b) Resgate de cotas e amortizações

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

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

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

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

descontado o valor da taxa de performance do mês em que for deliberada a amortização.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve amortização e/ou resgate de cotas.

c) Negociação das cotas

As cotas serão admitidas à negociação no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. O Código de negociação na B3 é "URPR11", tendo seu preço de fechamento em sua última negociação realizada em 31 de dezembro de 2024 de R\$ R\$ 58,62 (cinquenta e oito reais e sessenta e dois centavos). Em 28 de dezembro de 2023 de R\$ R\$87,60 (oitenta e sete reais e sessenta centavos).

15. Prestação de serviços e custódia

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

16. Remuneração da administração

• Taxa de Administração e Gestão

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

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

ao gestor a remuneração de 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252, incidentes sobre o somatório do valor dos ativos imobiliários e dos outros ativos do fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais).

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 2.348 (R\$ 2.707 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da administração”.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ R\$ 8.922 (R\$ 10.287 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de gestão”.

• Taxa de *performance*

Adicionalmente, será devido a gestora, uma taxa de *performance* em virtude do desempenho do fundo equivalente a 20% (vinte inteiros por cento) incidentes sobre a base de cálculo da *performance*, a qual será apropriada diariamente e paga no mês subsequente ao encerramento do período de apuração. A apropriação da taxa de *performance* se iniciará a partir do início do prazo de duração.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de *performance* registrada foi de R\$ 7.294 (R\$ 3.621 em 2023) e encontra-se apresentada na

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

rubrica de “Remuneração da administração”.

- **Demais taxas**

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

17. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

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

- a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 6, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).
- b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 506. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.
- c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 133. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

18. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

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

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

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

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

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

19. 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.

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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

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

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Demonstrações dos resultados distribuídos

	2024	2023
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	-	115.175
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	2.006	8.694
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	92.708	52.093
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	94.714	175.962
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Receitas de juros de aplicações financeiras	1.332	7.333
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	-	3.537
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	-	6.543
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	1.332	17.413
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(11.600)	(13.272)
(-) Taxa de desempenho (performance)	(6.103)	(3.621)
(-) Auditoria independente	(12)	(72)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais	-	(746)
(-) Honorários de advogados	(561)	(373)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	-	-
(+/-) Outras receitas/despesas	(419)	(51)
Total de outras receitas/despesas	(18.695)	(18.135)
Resultado financeiro líquido do exercício	77.351	175.240
Resultado financeiro líquido acumulado	532.746	455.395
95% do resultado financeiro líquido acumulado	506.109	432.625
Rendimentos declarados no exercício	138.290	170.443
(-) Rendimentos a pagar	(10.326)	(12.960)
(-) Rendimentos pagos do exercício anterior	12.960	14.594
Rendimento pagos no exercício	140.924	172.077
Rendimentos acumulados pagos	511.867	434.516
% de distribuição sobre o resultado financeiro acumulado	96,08%	95,42%

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

20. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08:

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

21. Demandas judiciais

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

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

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que a Administradora, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Next Auditores Independentes S/S relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

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

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 34.508.872/0001-87

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

23. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2024.

24. Eventos subsequentes

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

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

25. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), que 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 de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

* * *

Eric Hayashida
Diretor responsável

Karen Miyazaki
Contadora CRC – SP-262221/O-1
