

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Mensal – Setembro de 2022

Acompanhem nossa live de resultados no YouTube com os gestores do fundo:



Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

Perfil do Fundo

Urca Prime Renda é um fundo imobiliário com foco na compra de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) pulverizados de empreendimentos imobiliários residenciais (loteamentos, prédios e casas) e compra de recebíveis imobiliários residenciais

Categoria ANBIMA

Gestão Ativa I Títulos de Valores Mobiliários

Patrimônio Líquido

R\$1.005.388.187,98

Cota Patrimonial

R\$101,98

Número de Cotas

9.858.247

Taxa de Administração

0,25% a.a. com mínimo de R\$15.000,00/mês

Taxa de Gestão

0,95% a.a. do PL

Taxa de Performance

20% do que exceder IPCA + 7% a.a.

Distribuição de Rendimentos

Mensal

Administrador

Vortex DTVM

Gestor

Urca Gestão de Recursos Ltda.

Código B3

URPR11

Número de Cotistas

83.239

Considerações do Gestor

- O fundo permaneceu com boa performance de distribuição, atribuída a boa performance de arrecadação das operações da carteira, que mesmo em cenário de deflação possibilitou ao fundo ter distribuição nominal em patamares que a gestão considerou satisfatório. Em termos reais o fundo entregou nos dois últimos meses os melhores resultados desde sua listagem. A gestão não utilizou todo o resultado acumulado nas operações em carteira, restando ainda um valor em torno de R\$ 4 milhões em resultado acumulado nas operações em carteira.
- As operações permanecem com ótima performance, com algumas delas batendo recorde de arrecadação, como foi o caso da operação Nova Sousa, e outras com arrecadação próximas de seus recordes, como Nabileque e Lagoa Quente.
- Durante o mês de Outubro a alocação do fundo já estará adequada ao nível que a gestão julga ideal (menos de 10% de caixa), já considerando os recursos captados na oferta.
- Após a finalização das alocações a taxa média do fundo teve novo aumento, para IPCA + 12,29%, e a porção em CDI com taxa de CDI + 10%.
- Seguimos com as alocações nas operações em carteira, com novas prospecções de operações que representem oportunidades de oferecer ao cotista melhor relação risco x retorno (melhores taxas de retorno com maior robustez nas garantias) e buscando a realização de lucros em operações já estabilizadas que podem trazer ao fundo resultado de curto prazo através da venda dessas operações a taxas adequadas ao risco que elas agora apresentam.

Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

Perfil do Fundo

Urca Prime Renda é um fundo imobiliário com foco na compra de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) pulverizados de empreendimentos imobiliários residenciais (loteamentos, prédios e casas) e compra de recebíveis imobiliários residenciais

Categoria ANBIMA

Gestão Ativa I Títulos de Valores Mobiliários

Patrimônio Líquido

R\$1.005.388.187,98

Cota Patrimonial

R\$101,98

Número de Cotas

9.858.247

Taxa de Administração

0,25% a.a. com mínimo de R\$15.000,00/mês

Taxa de Gestão

0,95% a.a. do PL

Taxa de Performance

20% do que exceder IPCA + 7% a.a.

Distribuição de Rendimentos

Mensal

Administrador

Vortex DTVM

Gestor

Urca Gestão de Recursos Ltda.

Código B3

URPR11

Número de Cotistas

83.239

Considerações Macroeconômicas

- Após três meses de deflação, a gestão acredita ser improvável um quarto mês seguido. O segundo turno das eleições poderá trazer volatilidade do Real frente ao Dólar, provocando um impacto inflacionário nos próximos meses.
- O aumento esperado da taxa de juros americana também pode trazer valorização do dólar frente ao real, o que pode acarretar em uma pressão inflacionária nos próximos meses. Após as eleições e em especial a partir de Janeiro, a depender do tratamento tributário dos combustíveis, preço do petróleo e cotação do dolar, há a possibilidade de uma extensão desse cenário.

Eventos Subsequentes

- As alocações planejadas para os recursos captados na última oferta estão em andamento.
- O Pipeline de investimentos continua sendo alimentado com a originação de novas operações. A gestão considera que a melhor forma de readequação da carteira a novos momentos de mercado e diversificação de risco é através de novas operações com taxas readequadas e estruturas readequadas. As operações que foram inseridas no portfólio com os recursos da última oferta possuem razões de garantias maiores e taxas maiores que as operações anteriores do portfólio devido ao novo momento macroeconômico do país.
- O Pipeline de novas operações em negociação está em 350 milhões de reais.

Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

R\$	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22
Receita	11.259.918	12.572.033	11.640.316	13.045.042	19.742.112	16.323.709
Juros dos CRIs	4.863.829	5.965.269	6.276.716	6.450.073	7.555.360	8.995.282
Atualização Monetária dos CRIs	4.892.137	5.823.598	5.239.292	4.132.033	4.069.764	1.080.122
Outras Receitas Financeiras	1.503.952	783.167	124.308	2.462.937	8.116.988	6.248.305
(-) Despesas	(746.317)	(656.255)	(669.208)	(634.423)	(1.011.708)	(1.190.982)
(-) Reserva de Caixa ⁽¹⁾	(230.270)	(944.699)	(736.042)	(576.378)	(2.773.259)	(2.161.947)
Resultado Líquido	10.154.979	11.099.431	10.235.067	11.834.242	15.957.145	12.914.304
Resultado por Cota (R\$) - Caixa	1,84	2,01	1,85	1,20	1,62	1,31
(-) Reserva de Lucro ⁽²⁾	(128.352)	128.352	-	-	-	(56.477)
# de Cotas	5.520.113	5.520.113	5.520.113	9.858.247	9.858.247	9.858.247
Distribuição por Cotas Antes do IR	1,84	2,01	1,85	1,20	1,62	1,31
(-) Imposto de Renda por Cota	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribuição por Cotas Líquido de IR	1,84	2,01	1,85	1,20	1,62	1,31
Dividend Yield Líquido de IR (%)	1,85%	2,04%	1,86%	1,20%	1,60%	1,28%
Patrimônio Líquido	549.530.697	545.153.789	550.703.557	985.824.700	995.953.483	1.005.388.188
Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)	-	-	-	-	-	-

TODOS OS NÚMEROS DESCRITOS NESTA TABELA DE RESULTADOS DIZEM RESPEITO A RESULTADO CAIXA

(1) As reservas de caixa passaram a ser feitas a partir do mês de ago/2020 antes da distribuição de resultados, para refletir e provisionar pagamentos de despesas não recorrentes do fundo

(2) as reservas de lucro foram efetuadas para distribuição posterior, pois os rendimentos são provenientes de correção monetária e juros da liquidação parcial da operação Lotelar 1, que foi efetivada parcialmente com recursos da oferta que ainda estava em andamento, sendo assim o rendimento será distribuído posteriormente visando manter a isonomia entre os cotistas

Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

Comparativo URPR11 x NTN-B

	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22
Valor Distribuído	2,17	1,37	1,87	1,67	1,63	1,64	1,65	1,84	2,01	1,85	1,20	1,62	1,31
IPCA do Mês	1,16%	1,25%	0,95%	0,73%	0,54%	1,01%	1,62%	1,06%	0,47%	0,67%	-0,68%	-0,33%	-0,32%
Taxa Pré Benchmark	0,57%	0,57%	0,57%	0,57%	0,57%	0,57%	0,57%	0,57%	0,57%	0,57%	0,57%	0,57%	0,57%
Benchmark	1,73%	1,82%	1,52%	1,30%	1,11%	1,58%	2,19%	1,63%	1,04%	1,24%	-0,12%	0,23%	0,24%
Spread sobre Benchmark	0,43%	-0,44%	0,34%	0,37%	0,52%	0,05%	-0,53%	0,20%	0,96%	0,61%	1,32%	1,38%	1,06%
Spread a.a.	5,33%	-5,20%	4,21%	4,48%	6,37%	0,64%	-6,21%	2,49%	12,18%	7,54%	17,05%	17,92%	13,54%
DY a.a.	29,43%	17,74%	24,90%	21,99%	21,41%	21,48%	21,70%	24,45%	26,98%	24,66%	15,40%	21,27%	16,90%
Taxa NTN B a.a.	4,88%	5,65%	5,15%	5,18%	5,65%	5,68%	5,44%	5,62%	5,74%	5,89%	6,22%	5,89%	5,67%
Taxa NTN B a.m.	0,40%	0,46%	0,42%	0,42%	0,46%	0,46%	0,44%	0,46%	0,47%	0,48%	0,50%	0,48%	0,46%
Rendimento Líquido NTN B	1,33%	1,46%	1,17%	0,98%	0,85%	1,25%	1,76%	1,29%	0,80%	0,98%	-0,15%	0,12%	0,12%
Rendimento Líquido NTN B a.a.	17,15%	18,96%	14,94%	12,44%	10,71%	16,14%	23,28%	16,67%	10,00%	12,40%	-1,81%	1,50%	1,43%
Spread sobre NTN B	10,48%	-1,03%	8,66%	8,49%	9,67%	4,60%	-1,28%	6,67%	15,44%	10,92%	17,53%	19,47%	15,26%
% sobre NTN B	171,58%	93,54%	166,61%	176,80%	199,94%	133,11%	93,22%	146,66%	269,77%	198,96%	848,84%	1413,79%	1183,02%

O rendimento real do fundo em Agosto de 2022 foi o melhor desde a listagem. O fundo permanece consistentemente distribuindo rendimentos acima do benchmark (média de 4,67% a.a. acima do IPCA + 7% a.a.) e acima da NTN-B de melhor taxa (média de 8,53% a.a. ano acima do rendimento líquido da NTN-B).

Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

Operações em Carteira

<p>CRI</p> <p>São Paulo (Bauru)</p>  <p>Valor: até R\$38.000m Taxa: IGPM + 11,00% a.a.</p>	<p>CRI</p> <p>Paraíba (Patos & Taperoá)</p>  <p>Valor: até R\$4.000m Taxa: IGPM + 14,00% a.a.</p>	<p>CRI</p> <p>Minas Gerais (Extrema)</p>  <p>Valor: até R\$21.912m Taxa: IPCA + 11,85% a.a.</p>	<p>CRI</p> <p>Bahia (Pojuca)</p>  <p>Valor: até R\$21.000m Taxa: IPCA + 14,00% a.a.</p>
<p>CRI</p> <p>São Paulo (Itapetininga)</p>  <p>Valor: até R\$23.336m Taxa: IPCA + 12,65% a.a.</p>	<p>CCB</p> <p>Paraíba (Sousa)</p>  <p>Valor: até R\$25.000m Taxa: IPCA + 14,00 a.a. até 20,00% a.a.</p>	<p>CRI</p> <p>Paraíba (Bananeiras)</p>  <p>Valor: até R\$7.592m Taxa: IPCA + 13,10% a.a.</p>	<p>CRI</p> <p>Minas Gerais (Divinópolis)</p>  <p>Valor: até R\$9.700m Taxa: IPCA + 12,60% a.a.</p>
<p>CRI</p> <p>São Paulo (Ubatuba)</p>  <p>Valor: até R\$40.000m Taxa: IPCA + 11,68% a.a.</p>	<p>CRI</p> <p>Rondônia (Ariquemes)</p>  <p>Valor: até R\$80.425m Taxa: IPCA + 12,15% a.a.</p>	<p>CRI</p> <p>Sergipe (Aracaju)</p>  <p>Valor: até R\$50.000m Taxa: IPCA + 12,00% a.a.</p>	<p>FIDC</p> <p>Diversos (Singulare)</p>  <p>Valor: até R\$120.000m Taxa: CDI + 10,00% a.a.</p>
<p>CRI</p> <p>São Paulo (Monte Mor)</p>  <p>Valor: até R\$20.000m Taxa: IPCA + 11,00% a.a.</p>	<p>CRI</p> <p>Goias (Goiania)</p>  <p>Valor: até R\$120.000m Taxa: IPCA + 11,25% a.a.</p>	<p>CRI</p> <p>Santa Catarina (Itajaí)</p>  <p>Valor: até R\$31.100m Taxa: IPCA + 11,35% a.a.</p>	
<p>CRI</p> <p>Goias (Caldas Novas)</p>  <p>Valor: até R\$25.500m Taxa: IPCA + 12,01% a.a.</p>	<p>CRI</p> <p>Alagoas (Maceió)</p>  <p>Valor: até R\$40.000m Taxa: IPCA + 13,00% a.a.</p>	<p>DEB</p> <p>Rio de Janeiro (Rio de Janeiro)</p>  <p>Valor: até R\$5.900m Taxa: IPCA + 11,75% a.a.</p>	

Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

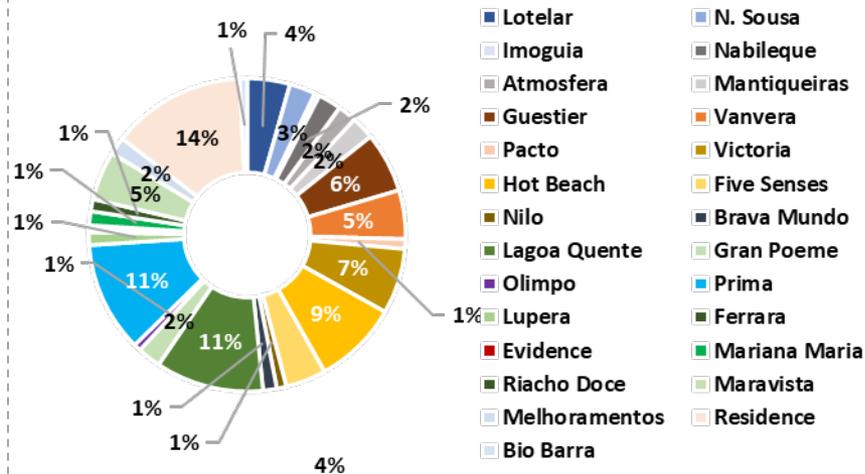
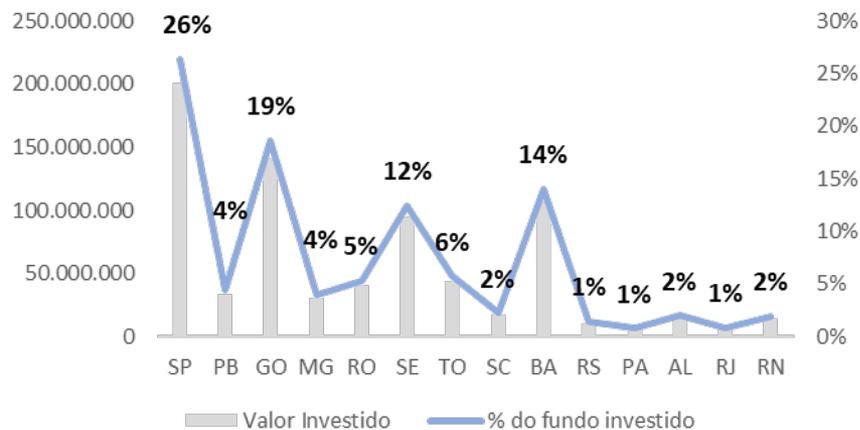
Operações em Carteira

<p>CRI</p>  <p>Goiás (Sivânia/Anapolis)</p> <p>Valor: até R\$22.605m Taxa: IPCA + 13,49% a.a.</p>	<p>CRI</p>  <p>São Paulo (São Paulo)</p> <p>Valor: até R\$13.000m Taxa: IIPCA + 11,25% a.a. Taxa: IIPCA + 13,50% a.a.</p>	<p>CRI</p>  <p>Goiás (Caldas Novas)</p> <p>Valor: até R\$62.666m Taxa: IPCA + 11,35% a.a.</p>	<p>NC</p>  <p>Alagoas (Marechal Deodoro)</p> <p>Valor: até R\$10.000m Taxa: IPCA + 12,68% a.a.</p>
<p>CRI</p>  <p>São Paulo (Olimpia)</p> <p>Valor: até R\$160.000m Taxa: IPCA + 9,25% a.a. Taxa: IPCA + 11,00% a.a. Taxa: IPCA + 13,00% a.a.</p>	<p>DEB</p>  <p>Rio Grande do Sul (Pelotas)</p> <p>Valor: até R\$30.000m Taxa: IPCA + 17,00% a.a.</p>	<p>DEB</p>  <p>Bahia (Esplanada)</p> <p>Valor: até R\$450.000m Taxa Mínima: IPCA + 17,00% a.a. Taxa Inicial: IPCA + 12,00% a.a.</p>	<p>CRI</p>  <p>Rio Grande do Norte (Parnamirim)</p> <p>Valor: até R\$35.000m. Taxa: IPCA + 13,30% a.a.</p>
<p>CRI</p>  <p>Tocantins (Araguaina)</p> <p>Valor: até R\$15.000m Taxa: IPCA + 12,00% a.a.</p>	<p>CRI</p>  <p>Pará (Belém)</p> <p>Valor: até R\$23.700m Taxa: IPCA + 12,00% a.a.</p>	<p>CRI</p>  <p>Pará (Belém)</p> <p>Valor: até R\$26.200m Taxa: IPCA + 12,00% a.a.</p>	<p>CRI</p>  <p>Santa Catarina (Florianópolis)</p> <p>Valor: até R\$35.000m Taxa: IPCA + 12,50% a.a.</p>
<p>DEB</p>  <p>Bahia (Paulo Afonso)</p> <p>Valor: até R\$11.000m Taxa: IPCA + 16,00% a.a.</p>	<p>CRI</p>  <p>Tocantins (Palmas)</p> <p>Valor: até R\$50.000m Taxa: IPCA + 13,00% a.a. Taxa: IPCA + 16,40% a.a.</p>	<p>DEB</p>  <p>São Paulo (Salto)</p> <p>Valor: até R\$50.000m Taxa: IPCA + 16,00% a.a.</p>	
<p>DEB</p>  <p>Sergipe (Aracaju)</p> <p>Valor: até R\$100.000m Taxa: IPCA + 16,00% a.a.</p>	<p>DESV</p>  <p>São Paulo (Salto)</p> <p>Valor: até R\$11.500m TIR esperada: IPCA + 23,00% a.a.</p>	<p>CRI</p>  <p>Minas Gerais (Varginha)</p> <p>Valor: até R\$70.000m Taxa: IPCA + 14,25% a.a.</p>	

Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

Operações por Estado



Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

Operações em carteira

Ativo	Estado	Cidade	Emissor	Classe	Taxa	Valor (R\$)	% PL do Fundo	Vencimento	LTV	Obras	Vendas	Inadimplência	Razão PMT
FIDC Residence	-	-	-	-	CDI + 10,00% a.a	110.000.000	11,2%	-	-	-	-	-	-
DEB Prima **	BA	Esplanada	Prima Emp	-	IPCA + 12,00% a.a	91.284.098	9,3%	jan-30	-	-	-	-	-
CRI Lagoa Quente	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	IPCA + 11,35% a.a	88.758.095	9,0%	abr-34	39,1%	84,2%	52,5%	1,2%	401,5%
CRI Victoria Brasil	SE	Aracaju	Travessia	Única	IPCA + 12,00% a.a	54.201.675	5,5%	abr-31	63,1%	73,3%	100,0%	3,4%	112,9%
CRI Hot Beach	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino 2	IPCA + 11,00% a.a	52.319.646	5,3%	ago-27	65,8%	100,0%	95,9%	2,6%	318,9%
CRI Guestier II	SP	Bauru	Travessia	Única	IGPM + 11,00% a.a	49.779.274	5,0%	jun-33	84,7%	100,0%	95,7%	6,7%	228,5%
DEB Maravista	SE	Aracaju	Ventura Nordeste Emp	-	IPCA + 16,00% a.a	40.677.568	4,1%	mai-26	-	-	-	-	-
CRI Vanvera	RO	Ariquemes	Travessia	Única	IPCA + 12,15% a.a	40.474.867	4,1%	jul-34	43,6%	100,0%	93,5%	3,5%	208,7%
CRI Lotelar III	SP	Itapetininga	Travessia	Única	IPCA + 12,65% a.a	35.013.581	3,6%	dez-29	54,4%	98,0%	87,0%	1,7%	162,5%
CCB Nova Sousa	PB	Sousa	Travessia	Única	IPCA + 14,75% a.a	21.359.218	2,2%	ago-31	132,7%	98,9%	61,0%	4,9%	248,1%
CRI Five Senses	TO	Palmas	Travessia	Subordinada	IPCA + 16,40% a.a	19.330.248	2,0%	mar-28	9,5%	49,6%	26,3%	14,7%	205,1%
CRI Gran Poeme	GO	Goiania	Travessia	Única	IPCA + 11,25% a.a	19.307.078	2,0%	jan-27	89,8%	85,9%	78,9%	0,5%	74,4%*
CRI Nabileque	GO	Silvânia	Travessia	Única	IPCA + 13,49% a.a	19.117.806	1,9%	jul-32	79,3%	96,3%	84,8%	9,9%	163,2%
CRI Mantiqueiras	MG	Extrema	Travessia	Única	IPCA + 11,85% a.a	19.070.715	1,9%	abr-33	48,3%	91,7%	74,6%	3,2%	275,0%
Home Equity	-	-	Travessia	-	IPCA + 11,80% a.a	17.486.572	1,8%	fev-51	-	-	-	-	-
CRI Hot Beach	SP	Olimpia	RB Sec	Subordinada	IPCA + 13,00% a.a	17.452.943	1,8%	ago-27	65,8%	100,0%	95,9%	2,6%	318,9%
CRI Atmosfera	SP	Ubatuba	Travessia	Única	IPCA + 11,68% a.a	15.324.766	1,6%	ago-32	89,5%	78,1%	96,8%	6,4%	424,5%
CRI Melhoramentos	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	IPCA + 12,50% a.a	14.585.601	1,5%	jun-37	18,7%	100,0%	43,1%	3,0%	350,4%
CRI YBY	RN	Parnamirim	Canal Sec	Única	IPCA + 13,30% a.a	14.434.850	1,5%	nov-31	76,0%	100,0%	100,0%	2,4%	587,1%
CRI Five Senses	TO	Palmas	Travessia	Sênior	IPCA + 13,00% a.a	13.890.023	1,4%	mar-28	9,5%	49,6%	26,3%	14,7%	205,1%
DEB Mariana Maria	SP	Salto	Mariana Maria Emp	-	IPCA + 16,00% a.a	11.581.104	1,2%	abr-27	-	14,3%	-	-	-
CRI Brava Mundo	SC	Itajaí	Travessia	Única	IPCA + 11,35% a.a	11.233.465	1,1%	fev-28	18,6%	57,1%	63,1%	3,1%	275,7%
FII CVPAR ***	-	-	BTGPactual	-	IPCA + 12,00% a.a	10.846.000	1,1%	-	-	-	-	-	-
DEB Terras Altas	RS	Pelotas	Highland Emp	-	IPCA + 17,00% a.a	10.624.100	1,1%	jan-32	128,2%	39,5%	38,8%	3,3%	-
CRI Lupera	TO	Araguaína	Vert	Única	IPCA + 12,00% a.a	10.504.715	1,1%	jun-37	49,6%	100,0%	37,1%	1,2%	105,4%
CRI Riacho Doce	AL	Maceio	Habitasec	Única	IPCA + 13,00% a.a	9.978.217	1,0%	abr-29	27,0%	51,2%	92,8%	5,9%	362,5%
DEB Sky	BA	Paulo Afonso	Sky Emp	-	IPCA + 16,00% a.a	9.353.312	0,9%	jan-32	-	42,2%	-	-	-
CRI Pacto	PB	Bananeiras	Travessia	Única	IPCA + 13,10% a.a	8.188.749	0,8%	jun-34	23,6%	93,3%	79,5%	8,5%	86,1%
CRI Barbosa	MG	Varginha	Travessia	Subordinada	IPCA + 14,75% a.a	7.882.208	0,8%	jul-25	14,1%	54,7%	57,0%	0,4%	233,8%
DEB Bio Barra	RJ	Rio de Janeiro	Norte Emp	-	IPCA + 11,75% a.a	6.048.272	0,6%	mai-32	-	-	-	10,8%	-
CRI Cristal	BA	Pojuca	Travessia	Única	IPCA + 14,00% a.a	5.988.126	0,6%	jul-25	30,3%	-	-	0,0%	163,5%
CRI Olimpo	SP	Monte Mor	True Sec	Sênior	IPCA + 11,00% a.a	5.851.817	0,6%	jan-25	15,7%	100,0%	94,8%	0,5%	433,0%
CRI OMMAR	SC	Florianopolis	Travessia	Sênior	IPCA + 12,50% a.a	5.769.262	0,6%	dez-26	14,2%	23,0%	0,0%	0,1%	2407,1%
YUCA	SP	São Paulo	-	-	IPCA + 22,00% a.a	5.500.000	0,6%	jul-25	-	-	-	-	-
NC J3	AL	Marechal Deodoro	Travessia	-	IPCA + 12,68% a.a	5.198.631	0,5%	mar-32	41,4%	100,0%	92,0%	2,4%	249,9%
CRI Imoguia	PB	Patos e Taperoá	Travessia	Única	IGPM + 14,00% a.a	4.153.176	0,4%	fev-30	51,0%	97,0%	77,0%	2,5%	143,3%
CRI Nilo	SP	São Paulo	Travessia	Subordinada	IPCA + 13,50% a.a	4.067.704	0,4%	jul-23	23,0%	43,8%	66,0%	2,3%	213,1%*
CRI Nilo	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	IPCA + 11,25% a.a	3.785.503	0,4%	jul-23	23,0%	43,8%	66,0%	2,3%	213,1%*
CRI Evidence	PA	Belém	RB Sec	Sênior	IPCA + 12,00% a.a	3.311.469	0,3%	mar-26	12,5%	23,7%	75,6%	0,2%	744,8%
CRI Pardini	MG	Divinópolis	Travessia	Única	IPCA + 12,60% a.a	3.306.899	0,3%	ago-25	30,2%	76,4%	98,0%	0,0%	802,2%
CRI Ferrara	PA	Belém	RB Sec	Sênior	IPCA + 12,00% a.a	2.593.883	0,3%	mar-26	6,1%	16,5%	100,0%	0,2%	1488,3%
Oasis	-	-	Travessia	-	IPCA + 11,80% a.a	2.433.410	0,2%	fev-51	-	-	-	-	-
CRI Hot Beach	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino 1	IPCA + 9,25% a.a	87.139	0,0%	ago-27	65,8%	100,0%	95,9%	2,6%	318,9%
Visão Geral					Inflação + 12,29% a.a	902.155.784	91,5%		34,3%	53,2%	46,8%	2,56%	158,2%

(*) - Para o CRI Nilo e Gran Poeme, a razão PMT pode estar abaixo de 100% até o habite-se, como trata-se de residencial vertical com pagamento grande na entrega das chaves o CRI tem fundo de juros para complementar os pagamentos da PMT até o habite-se

(**) - Para o Pagamento mínimo da debenture Prima teremos sempre o valor de 12,00% a.a. Sendo que o valor efetivo da taxa de juros é 17,00% a.a dessa maneira incorporando 5,00% a.a de juros no saldo devedor até o início das amortizações.

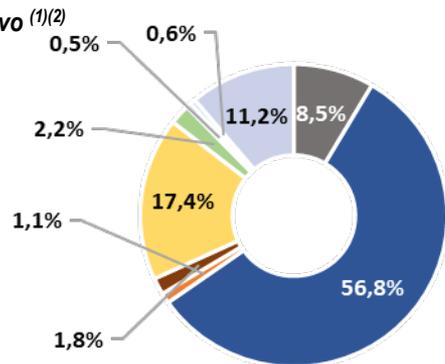
(***) - FII CVPAR – Fundo de CRI ao qual espera-se retorno de IPCA + 12,00% a.a

Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

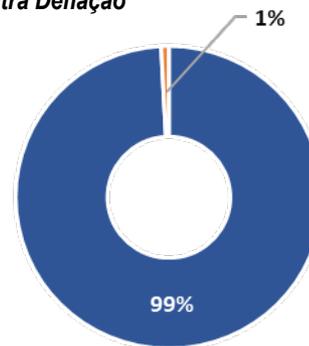
Desembolso (%)

Por Ativo ⁽¹⁾⁽²⁾



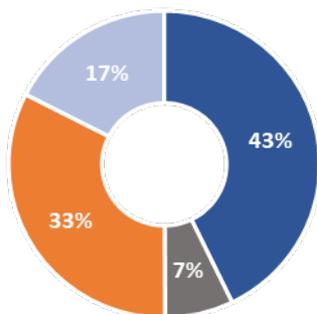
■ Caixa ■ CRI ■ FII ■ HE ■ DEB ■ CCB ■ NC ■ Desenvolvimento ■ FIDC

Proteção contra Deflação



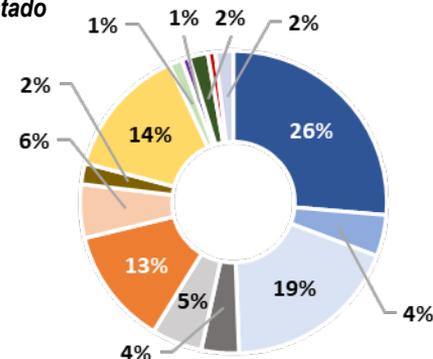
■ com proteção ■ sem proteção

Por Segmento



■ Loteamento ■ Residencial Vertical
 ■ Multipropriedade ■ Residencial Horizontal

Por Estado



■ SP ■ PB ■ GO ■ MG ■ RO ■ SE ■ TO ■ SC ■ BA ■ RS ■ PA ■ AL ■ RJ ■ RN

(1) - HE = Home Equity

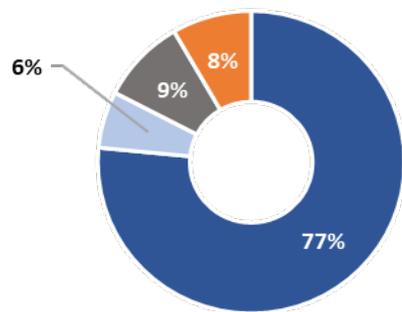
(2) - Valor do caixa já considerando os recursos oriundos da da 6ª emissão

Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

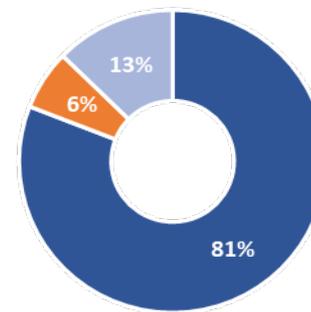
Desembolso (%)

Por Classe



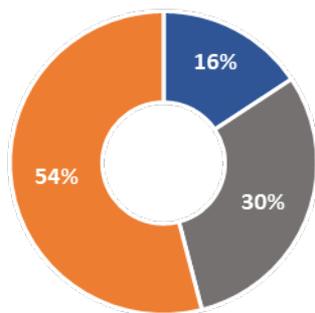
■ Única ■ Sênior ■ Mezanino ■ Subordinada

Por Indexador



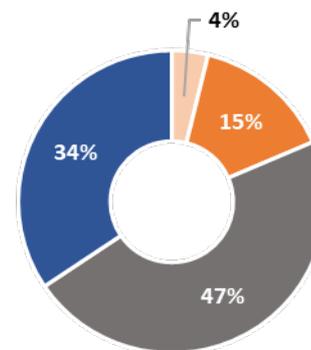
■ IPCA ■ IGPM ■ CDI

Por Loan to Value ⁽¹⁾



■ LTV < 25% ■ 25% < LTV < 50% ■ 50% < LTV < 75%

Por Obras



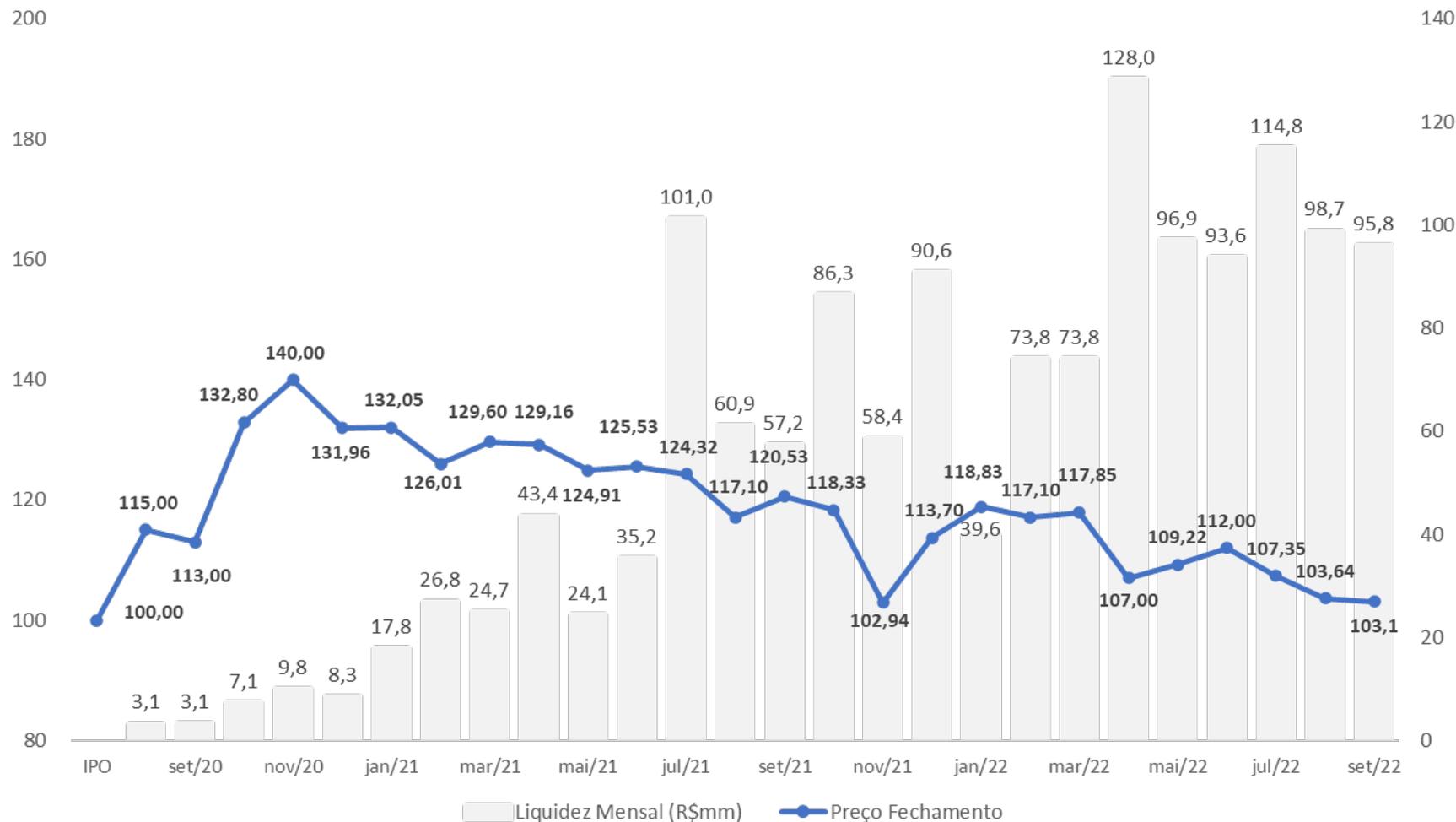
■ 0-33% ■ 33-66% ■ 66-99% ■ 100%

(1) - É o valor do saldo devedor do CRI dividido pelo valor dos ativos dados em garantia na operação, compostos sempre pela carteira de recebíveis e estoque. Na carteira de recebíveis de clientes inadimplentes e no estoque é aplicado um desconto de 50% sobre o valor nominal. Nos casos das operações de True Sale, o LTV equivale ao valor da dívida dividido pelo valor de avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente em garantia da operação.

Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

Desempenho Mercado Secundário

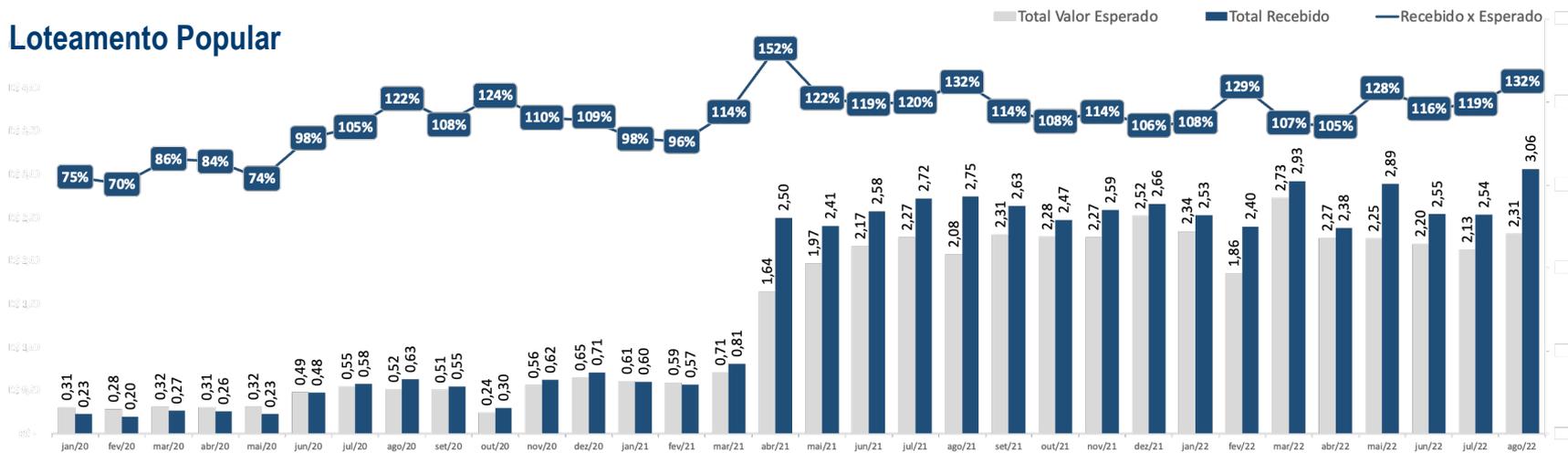


Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

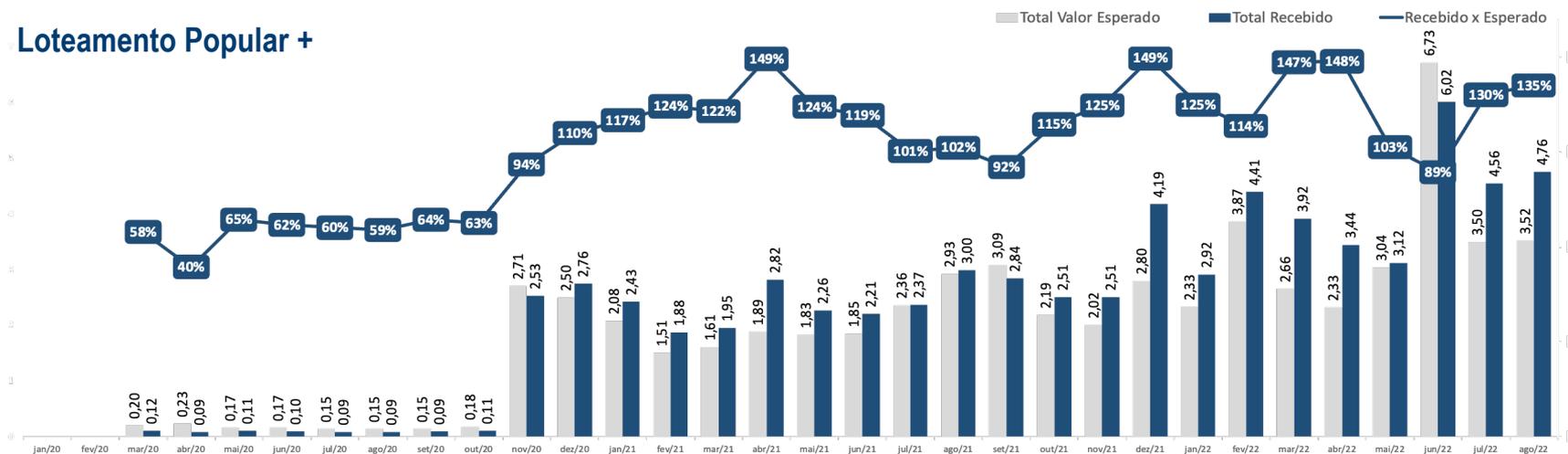
Relatório Mensal

Desempenho Carteira Esperada x Carteira Efetiva (Por Segmento)

Loteamento Popular



Loteamento Popular +

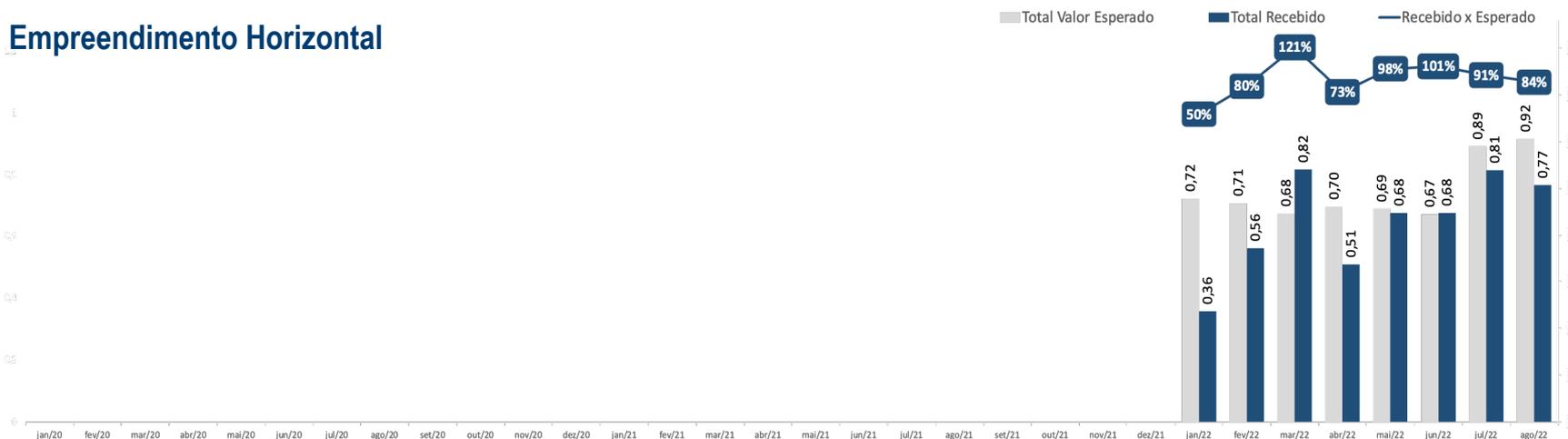


Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

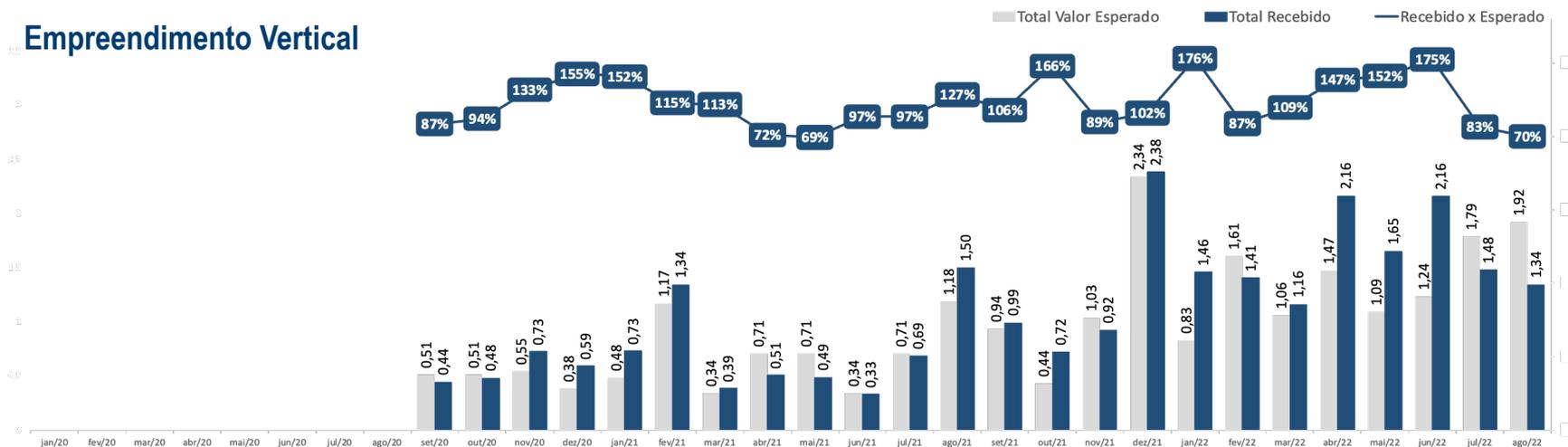
Relatório Mensal

Desempenho Carteira Esperada x Carteira Efetiva (Por Segmento)

Empreendimento Horizontal



Empreendimento Vertical

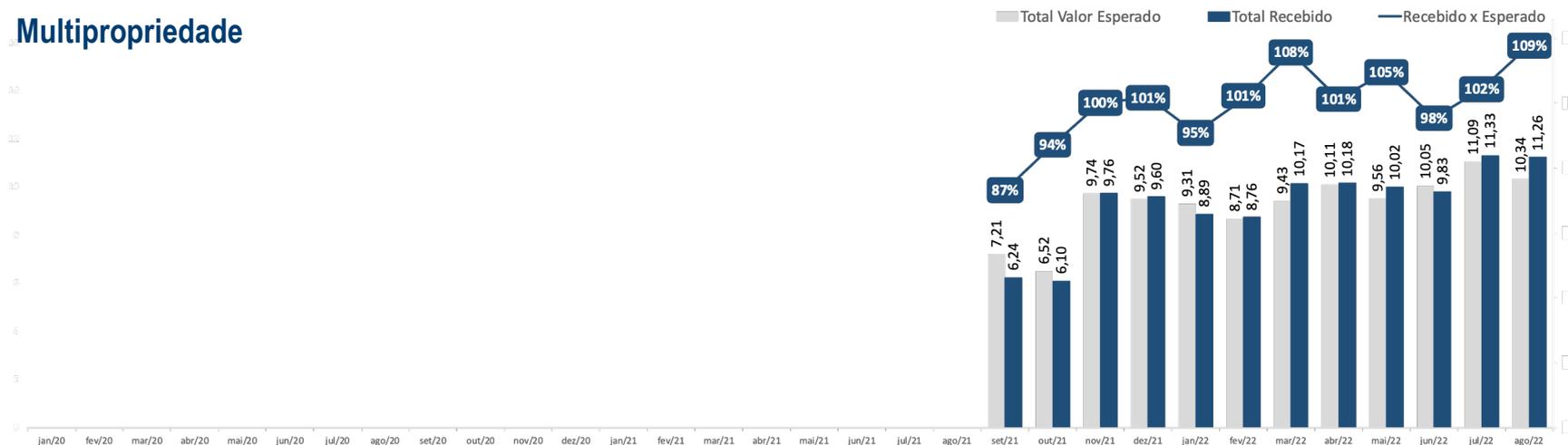


Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

Desempenho Carteira Esperada x Carteira Efetiva (Por Segmento)

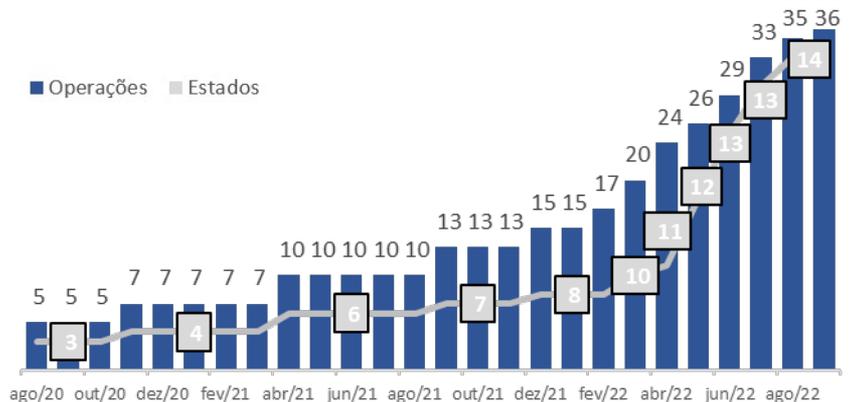
Multipropriedade



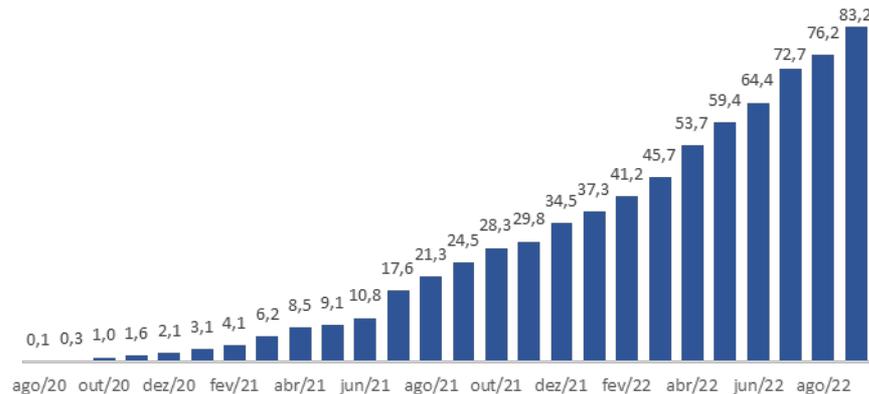
Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

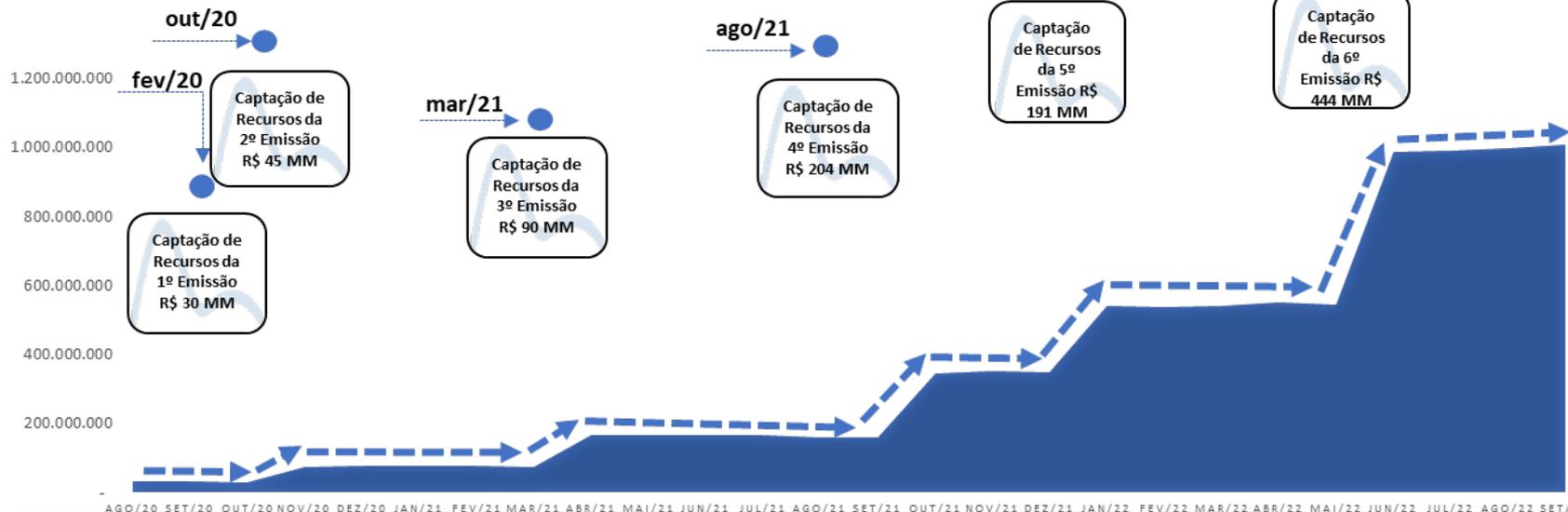
Quantidade de Operações



Número de Cotistas (Em Milhares)



Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)

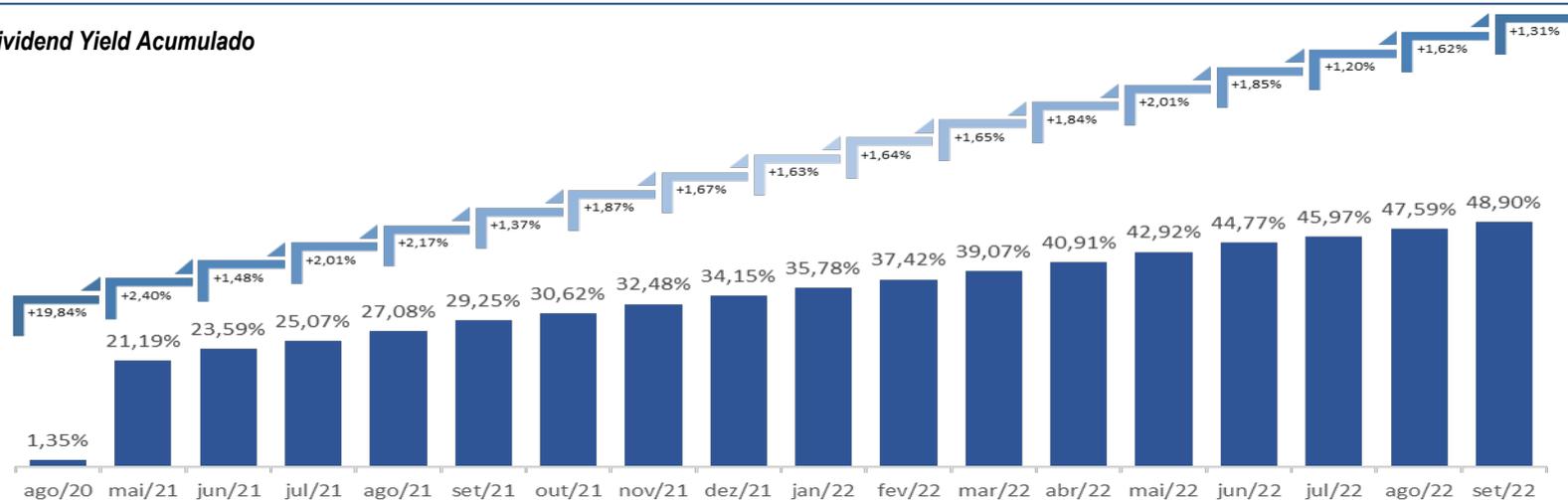


Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

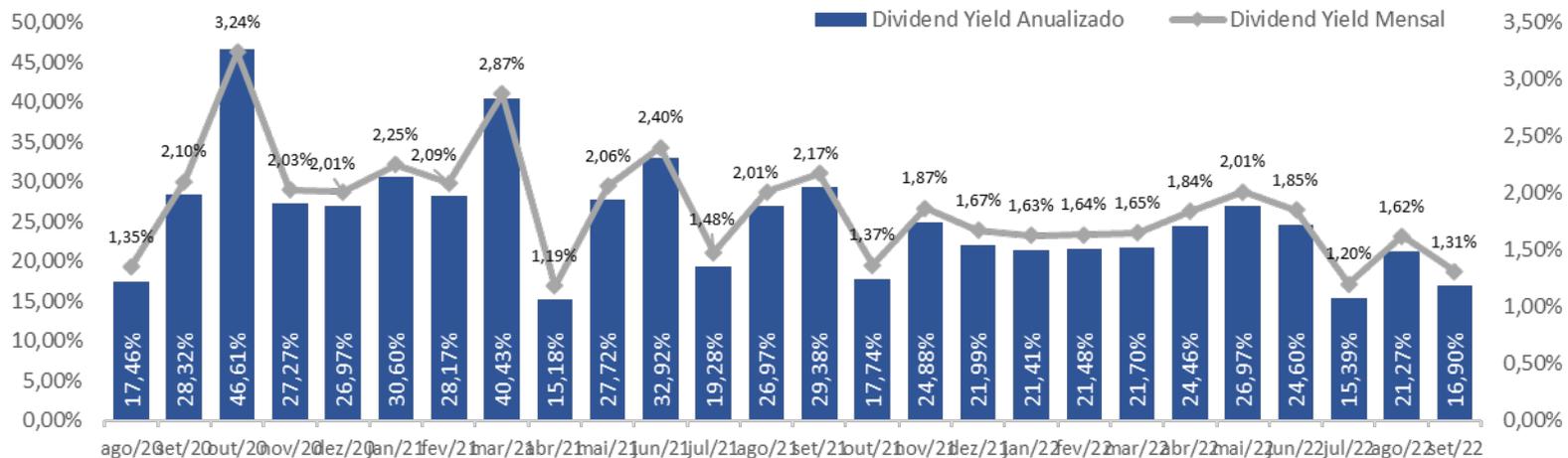
Relatório Mensal

Retorno do Fundo

Dividend Yield Acumulado



Dividend Yield – Mensal vs. Anualizado

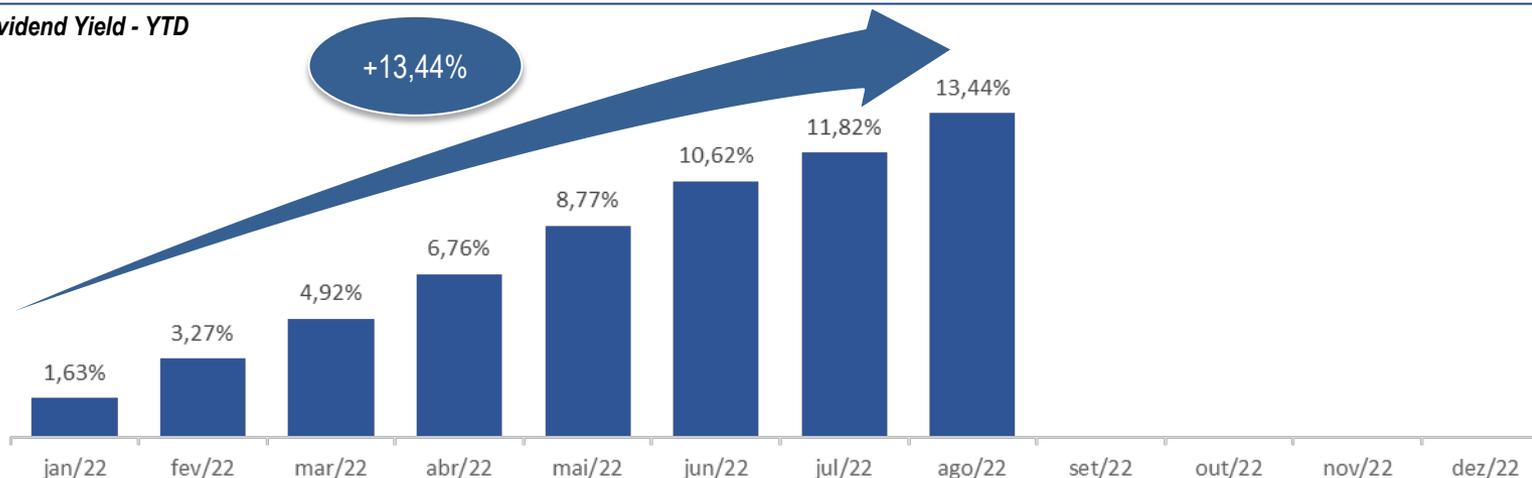


Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

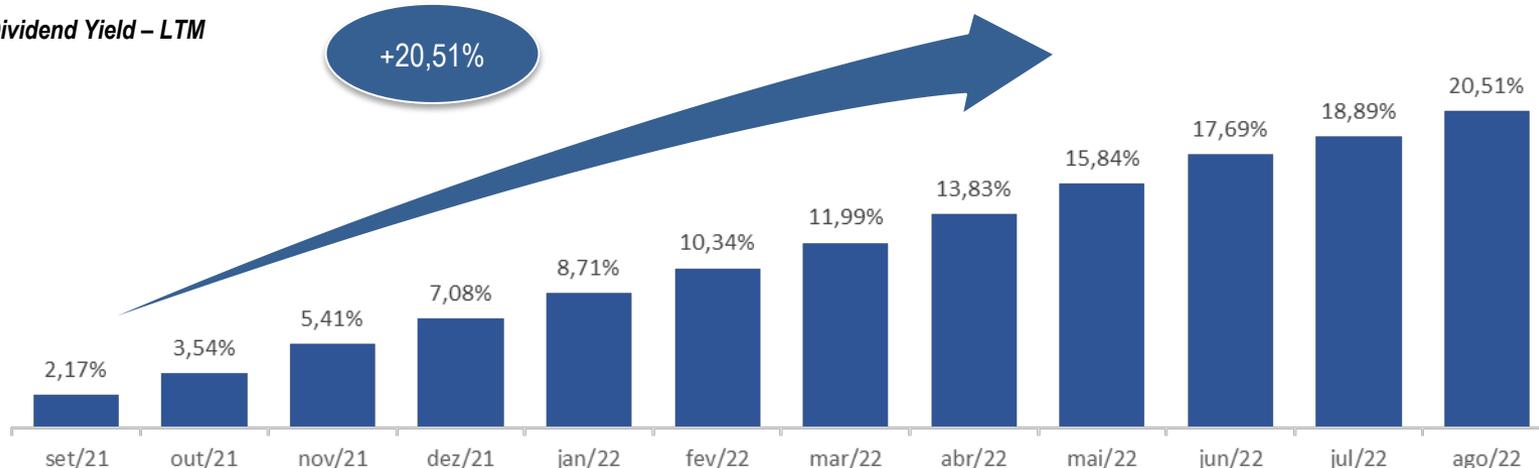
Relatório Mensal

Retorno do Fundo

Dividend Yield - YTD



Dividend Yield - LTM



Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

Destaques do URPR11



Valor de Mercado
R\$ 1.016 milhões



Reconhecimento
FII mais rentável de 2021



Dividendos
R\$ 1,31 por cota



Cotistas
83.239 cotistas



Cotação (B3)¹
R\$ 103,10 (+3,10%)



Relevância
Participa do IFIX



Dividendos (LTM)²
R\$ 19,65 por cota



Liquidez Média Diária
R\$ 4,56 milhões

(1) - Base valor da cota patrimonial igual a R\$100,00 por cota

(2) - Last Twelve Months(LTM), é um indicador que considera os valores acumulados dos últimos 12 meses

Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

Performance Mínima por Operação (sem efeito da correção monetária)

Ativo	Valor por Operação (R\$)	Dividendo Mínimo por Operação	Participação por Operação (%)	Inadimplência Inicial (%)	Inadimplência Atual (%)	Variação (%)	Inadimplência Necessária para Default (%)
FIDC Residence	110.000.000	0,0890	10,18%	-	-	-	-
Prima	91.284.098	0,0879	10,05%	-	-	-	-
Lagoa Quente	88.348.435	0,0807	9,23%	1,51%	1,20%	-0,31%	63,24%
Hot Beach	73.850.132	0,0682	7,81%	9,38%	2,57%	-6,81%	44,10%
Victoria Brasil	55.142.500	0,0531	6,07%	0,00%	3,40%	3,40%	37,30%
Guestier II	50.224.220	0,0445	5,09%	0,35%	6,71%	6,36%	36,00%
Vanvera	43.240.839	0,0421	4,82%	3,50%	3,48%	-0,02%	44,60%
Maravista	40.677.568	0,0514	5,88%	-	-	-	-
Lotelar III	35.345.984	0,0358	4,09%	0,94%	1,66%	0,72%	32,50%
Five Senses	27.834.865	0,0324	3,71%	19,61%	14,68%	-4,93%	46,30%
Nova Sousa	21.359.218	0,0250	2,86%	4,33%	4,92%	0,59%	34,00%
Nabileque	20.399.198	0,0219	2,51%	13,33%	9,93%	-3,41%	42,50%
Gran Poeme	19.379.292	0,0175	2,01%	5,15%	0,49%	-4,65%	42,70%
Mantiqueiras	19.313.422	0,0184	2,10%	1,71%	3,21%	1,51%	31,00%
Atmosfera	17.874.674	0,0168	1,92%	0,31%	6,36%	6,04%	35,00%
Home Equity	17.486.572	0,0166	1,90%	-	-	-	-
Melhoramentos	15.354.610	0,0154	1,76%	3,36%	3,03%	-0,32%	57,70%
YBY	14.434.850	0,0153	1,75%	2,37%	2,37%	0,00%	25,00%
Brava Mundo	12.323.129	0,0112	1,29%	1,71%	3,11%	1,40%	79,92%
Mariana Maria	11.581.104	0,0146	1,67%	-	-	-	-
Terras Altas	10.624.100	0,0134	1,53%	4,66%	3,30%	-1,36%	-
Riacho Doce	9.605.018	0,0100	1,14%	6,03%	5,87%	-0,16%	38,63%
Sky	9.353.312	0,0118	1,35%	-	-	-	-
Lupera	8.048.000	0,0077	0,89%	0,79%	1,18%	0,40%	55,72%
Nilo	7.605.846	0,0075	0,86%	1,43%	2,33%	0,91%	43,00%
Barbosa	6.447.814	0,0075	0,86%	0,53%	0,42%	-0,11%	35,00%
Bio Barra	6.048.272	0,0057	0,65%	11,94%	10,78%	-1,16%	-
Cristal	6.022.815	0,0067	0,77%	0,04%	0,04%	0,00%	75,00%
OMMAR	5.837.874	0,0058	0,67%	0,07%	0,07%	0,00%	34,00%
Yuca	5.500.000	0,0093	1,07%	-	-	-	-
Pacto Urbanismo	5.462.188	0,0057	0,65%	5,02%	8,46%	3,44%	37,00%
J3	5.198.631	0,0053	0,60%	2,30%	2,37%	0,07%	55,00%
Olimpo	5.033.981	0,0045	0,51%	0,22%	0,52%	0,30%	39,52%
Imoguia	4.137.891	0,0046	0,53%	2,48%	2,50%	0,02%	34,00%
Pardini	3.286.447	0,0033	0,38%	0,00%	0,00%	0,00%	58,00%
Evidence	2.997.485	0,0029	0,33%	2,75%	0,18%	-2,57%	27,40%
Oasis	2.433.410	0,0023	0,26%	-	-	-	-
Ferrara	2.200.921	0,0021	0,24%	0,28%	0,21%	-0,08%	23,80%
Visão Geral		0,97	100,00%	-	-	-	-

❖ **Dividendo mínimo esperado por cota com 100% de alocação: R\$ 0,97 + inflação e CDI das operações da carteira – despesas não recorrentes¹**

¹Inflação das operações possuem defasagens entre 2 e 3 meses da divulgação oficial dos índices ao mercado

Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

Resumo das Operações investidas

CRI Lotelar III, Itapetininga, SP - www.parqueitape.com.br



	Loteamento
	R\$74.500.786,78
	IPCA + 12,65% a.a
	Mensal
	R\$23.336.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em CCIs



100% do valor integralizado nos CRIs



Obras em **98,0%**



Vendas em **90,0%**

CCB Nova Sousa, Sousa, PB - www.novasousa.com.br



	Loteamento
	R\$63.000.000,00
	IPCA + 14,00% a.a até 20,00% a.a
	Mensal
	R\$25.000.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em CCBs.



40% do valor integralizado nas CCBs



Obras em **93,0%**



Vendas em **61,0%**

CRI Imoguiá, Patos e Taperoá, PB - www.carvalholoteamentos.com.br



	Loteamento
	R\$10.970.013,01
	IGPM + 14,00% a.a
	Mensal
	R\$4.000.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em CCIs



60% do valor integralizado nos CRIs



Obras em **97,0%**



Vendas em **77,0%**

Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

Resumo das Operações investidas

CRI Nabileque, Sylvania, GO - www.nabileque.com.br



	Loteamento
	R\$37.662.133,02
	IPCA + 13,49% a.a
	Mensal
	R\$22.605.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE correspondentes à Incorporadora com procuração de poderes em caso de execução das cotas dos terrenistas
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em CCIs



63% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 95,0%



Vendas em 81,0%

CRI Atmosfera, Ubatuba, SP - www.atmosfera.com



	Residencial Vertical
	R\$190.722.349,13
	IPCA + 11,68% a.a
	Mensal
	R\$40.000.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em CCBs



77% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 65,0%



Vendas em 70,0%

CRI Quinta da Mantiqueira, Extrema, MG - www.quintamantiqueira.com.br



	Loteamento
	R\$54.718.208,72
	IPCA + 11,85% a.a
	Mensal
	R\$21.912.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE correspondentes à Incorporadora com procuração de poderes em caso de execução das cotas dos terrenistas
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em CCIs



81% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 91,7%



Vendas em 71,0%

Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

Resumo das Operações investidas

CRI Guestier, Bauru, SP - www.residencialquestier.com.br



	Loteamento
	R\$88.115.025,55
	IGPM + 11,00% a.a
	Mensal
	R\$38.000.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em CCIs



84% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 71,0%



Vendas em 100,0%

CRI Vanvera, Ariquemes, RO - www.vanvera.com.br



	Loteamento
	R\$230.000.000,00
	IPCA + 12,15% a.a
	Mensal
	R\$80.425.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em CCIs



58% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 100,0%



Vendas em 95,0%

CRI Pacto Urbanismo, Bananeiras, PB - www.pactourbanismo.com.br



	Loteamento
	R\$24.770.890,17
	IPCA + 13,10% a.a
	Mensal
	R\$7.592.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em CCIs



74% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 89,0%



Vendas em 79,5%

Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

Resumo das Operações investidas

CRI Ferrara, Bélem, PA - www.lealmoreira.com.br/empreendimento/torre-ferrara



	Residencial Vertical
	R\$46.600.000,00
	IPCA + 12,00% a.a
	Mensal
	R\$26.200.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis dos empreendimentos vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em CCI



8,5% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 7,9%



Vendas em 91,7%

CRI Evidence, Bélem, PA – <https://www.lealmoreira.com.br/empreendimento/torre-evidence/>



	Residencial Vertical
	R\$32.000.000,00
	IPCA + 12,00% a.a
	Mensal
	R\$23.700.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis dos empreendimentos vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em CCI



9,5% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 18,5%



Vendas em 69,5%

CRI Lupera, Araguaína, TO - <https://construtorasempreviva.com.br/>



	Loteamento
	R\$55.000.000,00
	IPCA + 12,00% a.a
	Mensal
	R\$15.000.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em CCBs



53% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 100,0%



Vendas em 38,0%

Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

Resumo das Operações investidas

CRI Brava Mundo, Itajaí, SC - www.bravamundo.com.br



	Multipropriedade
	R\$128.500.000,00
	IPCA + 11,35% a.a
	Mensal
	R\$31.100.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em CCIs



17% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 27,1%



Vendas em 52,5%

CRI Lagoa Quente, Caldas Novas, GO - www.lagoaecotowers.com.br



	Multipropriedade
	R\$540.000.000,00
	IPCA + 11,35% a.a
	Mensal
	R\$62.666.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em CCIs



63% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 26,3%



Vendas em 47,8%

CRI Riacho Doce, Maceió, AL - www.riachodoce.club



	Multipropriedade
	R\$65.000.000
	IPCA + 13,00% a.a
	Mensal
	R\$40.000.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis das unidades vendidas e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em CCB



25% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 46,7%



Vendas em 93,7%

Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

Resumo das Operações investidas

CRI Barbosa, Varginha, MG - www.barbosaincorporadora.com.br/empreendimento-new-york-tower.html



	Residencial Vertical
	R\$80.000.000,00
	IPCA + 14,25% a.a
	Mensal
	R\$20.000.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de Apartamentos vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em CCI's



25% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 39,6%



Vendas em 22,7%

CRI Pardini, Divinópolis, MG – www.construtorapardini.com/



	Residencial Vertical
	R\$10.550.000,00
	IPCA + 12,60% a.a
	Mensal
	R\$9.700.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de Apartamentos vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em CCI's



31% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 69,3%



Vendas em 92,2%

Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

Resumo das Operações investidas

CRI OMMAR, Florianópolis, SC - www.barbosaincorporadora.com.br/empreendimento-new-york-tower.html



	Residencial Vertical
	R\$50.000.000,00
	IPCA + 12,50% a.a
	Mensal
	R\$35.000.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de Apartamentos vendidos e do estoque
- Alienação fiduciária das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em CCI's



15% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 23,0%



Vendas em 22,7%

CRI Cristal Residence, Pojuca, BA - www.instagram.com/rochhaoficial/



	Loteamento
	R\$22.570.800,00
	IPCA + 14,00% a.a
	Mensal
	R\$15.000.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis das unidades vendidas e do estoque
- Alienação fiduciária das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em CCB



33% do valor integralizado nos CRIs



N/A



N/A

Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

Resumo das Operações investidas

CRI YBY, Varginha, MG - www.barbosaincorporadora.com.br/empreendimento-new-york-tower.html



	Loteamento
	R\$35.000.000,00
	IPCA + 13,3% a.a
	Mensal
	R\$16.000.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de Lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em CCI e CCB



100% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 100,0%



Vendas em 100,0%

NC J3, Marechal Deodoro, AL – www.j3construtora.com.br



	Loteamento
	R\$9.550.000,00
	IPCA + 12,68% a.a
	Mensal
	R\$5.300.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de Lotes vendidos e do estoque
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento da NC
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em CCIs



57% do valor integralizado nos NCs



Obras em 100,3%



Vendas em 88,4%

FIDC Residence



	Fidc – Recebíveis Imobiliários
	R\$240.000.000,00
	CDI + 10,00% a.a
	Mensal
	R\$110.000.000,00 (Valor Liquidado Pela Urca)



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis das unidades vendidas com sobregarantia
- Alienação fiduciárias das cotas das SPEs Cedentes
- Fundo de reserva
- 50% de subordinação (razão de crédito 2 pra 1)

Detalhes da Operação:

- Operação com lastro em créditos imobiliários pulverizados, majoritariamente multipropriedade.
- Razão de garantia de 2 para 1 ou seja para cada real investido temos 2 reais de crédito
- Co-Investidor Itaú BBA
- Administração Singulare, Gestão Átrio

Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

Resumo das Operações investidas

CRI Victoria Brasil, Aracaju, SE - www.victoriabrasilemp.com.br



	Loteamento
	R\$54.136.321,50
	IPCA + 12,00% a.a
	Mensal
	R\$50.000.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de obras executadas de empreendimentos residenciais e unidades de loteamento.
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em Debenture



56% do valor integralizado nos CRIs



Obras em **47,7%**



Vendas em **100,0%**

CRI Hot Beach, Olimpia, SP - www.hotbeach.com.br



	Multipropriedade
	R\$277.000.000,00
	IPCA + 9,25% a.a
	IPCA + 11,00% a.a
	IPCA + 13,00% a.a
	Mensal
	R\$160.000.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em Debenture



100% do valor integralizado nos CRIs



Obras em **100,0%**



Vendas em **92,9%**

Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

Resumo das Operações investidas

CRI Five Senses, Palmas, TO - www.fivesensesresorts.com.br



	Multipropriedade
	R\$240.000.000,00
	IPCA + 13,00% a.a
	IPCA + 16,40% a.a
	Mensal
	R\$50.000.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de obras executadas de empreendimentos residenciais e unidades de loteamento.
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em CCBs



24% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 22,8%



Vendas em 10,2%

CRI Nilo, São Paulo, SP - www.edificionilo.com.br



	Residencial Vertical
	R\$24.000.000,00
	IPCA + 11,25% a.a
	IPCA + 13,50% a.a
	Mensal
	R\$13.000.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de obras executadas de empreendimentos residenciais e unidades de loteamento.
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em CCBs



50% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 43,8%



Vendas em 57,0%

Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

Resumo das Operações investidas

CRI Olimpo, Monte Mor, SP – www.olimpoparticipacoes.com.br



	Loteamento
	R\$46.000.000,00
	IPCA + 11,00% a.a
	Mensal
	R\$20.000.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciária das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em CCBs



23% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 100%



Vendas em 98,2%

CRI Gran Poeme, Goiania, GO – www.summusengenharia.com.br/residencial-gran-poeme/



	Residencial Horizontal
	R\$20.500.000,00
	IPCA + 11,25% a.a
	Mensal
	R\$13.800.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciária das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em CCBs



100% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 55,3%



Vendas em 81,6%

DEB Maravista, Aracaju, SE – www.victoriabrasilemp.com.br/empreendimento/42/maravista-residence-aracaju/



	Residencial Horizontal
	R\$205.000.000,00
	IPCA + 16,00% a.a
	Mensal
	R\$100.000.000,00
	R\$40.000.000,00 (Valor Liquidado pela Urca)



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de apartamentos e casas vendidas futuramente.
- Alienação fiduciária das cotas da SPE

Detalhes da Operação:

- Os imóveis em construção se tornarão direitos creditórios assim que os contratos de compra e venda forem celebrados
- Quantidade total de casas 64
- Quantidade total de apartamentos 156
- Area total construída 27.743m²

Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

Resumo das Operações investidas

CRI Melhoramentos, Caldas Novas, GO - www.lagoagoldenpark.com.br/



	Loteamento
	R\$68.544.000,00
	IPCA + 12,01% a.a
	Mensal
	R\$25.500.000,00



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica



Operação lastreada em CCIs



60,8% do valor integralizado nos CRIs



Obras em **N/A**



Vendas em **44,1%**

YUCA, São Paulo, SP – www.yuca.live/apartamentos/



	Residencial Vertical
	IPCA + 22% a.a (Esperada)
	Mensal
	R\$11.500.000,00



Garantias:

Edifícios:

- Augusta Tietê: localizado no Bairro do Jardim Paulista no endereço Rua Augusta 2445
- Augusta Park: localizado no Bairro da Consolação no endereço Rua Augusta 922
- Rachid: Tietê localizado no Bairro de Pinheiros no endereço Pedroso de Moraes 213

Detalhes da Operação:

- Operação de Retrofit em 3 empreendimentos em São Paulo
- Primeiro momento teremos a locação dos empreendimentos, as receitas das locações serão utilizados como distribuição aos cotistas.
- Após a consolidação dos imóveis teremos a venda dos mesmos (TIR esperada IPCA+22%)

DEB Bio Barra, Rio, RJ – www.rosinc.com.br/biobarraresidences/



	Loteamento
	R\$9.700.000,00
	IPCA + 11,75% a.a
	Mensal
	R\$5.980.000,00
	R\$5.980.000,00 (Valor Liquidado pela Urca)



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciária das cotas da SPE

Detalhes da Operação:

- Loteamento localizado no Rio de Janeiro para construção de empreendimentos horizontais.
- Quantidade total de Lotes 22
- Area total construída 14.904m²

Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

Resumo das Operações investidas

DEB Sky, Paulo Afonso, BA - <https://www.skyempreendimentos.com/>



Loteamento



R\$18.343.834,20



IPCA + 16,00% a.a



Mensal



R\$11.000.000,00



R\$2.750.000,00 (Valor Liquidado pela Urca)



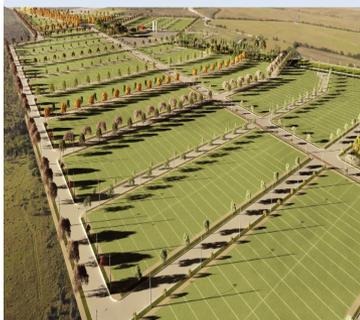
Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE

Detalhes da Operação:

- Projeção de vendas das quantidades em estoque em 5 meses (à partir de Set/22)
- Quantidade total de lotes 685
- Área Total do empreendimento 125.643 m²
- R\$146,00 preço médio do m²

DEB Terras Altas, Pelotas, RS – <http://www.loteamentoterrasaltas.com.br/>



Loteamento



R\$49.303.296,00



IPCA + 17,00% a.a



Mensal



R\$30.000.000,00



R\$4.073.500,00 (Valor Liquidado pela Urca)



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE

Detalhes da Operação:

- Projeção de vendas das quantidades em estoque em 24 meses
- Quantidade total de lotes 896
- Área Total do empreendimento 164.344 m²
- R\$300,00 preço médio do m²

Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

Resumo das Operações investidas

DEB Prima, Esplanada , BA - <https://primainova.com.br/>



	Diversos		Garantias:
	R\$948.493.000,00		<ul style="list-style-type: none">Fundo de Juros e Atualização MonetáriaConversibilidade em ações da Companhia
	IPCA + 12,00% a.a (Inicial)		
	IPCA + 17,00% a.a (Mínimo)		
	Mensal		
	R\$450.000.000,00		
	R\$51.400.000,00 (Valor Liquidado pela Urca)		

Detalhes da Operação:

- Operação com 26 Empreendimentos de diversos tipos (Hotéis, Lotes, Residenciais, Comercial, etc.).
- Serão emitidas 9 séries das debentures (sendo a primeira já emitida).
- Projeto será desenvolvido em fases, nessa fase inicial teremos a implementação de unidades residenciais, comerciais e um hotel, previsão de entrega final de 2022.

DEB Mariana Maria, Indaiatuba , SP - <http://www.tpob.com.br/marianamaria/>



	Residencial Vertical		Garantias:
	R\$73.382.000,00		<ul style="list-style-type: none">Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoqueAlienação fiduciárias das cotas da SPE
	IPCA + 16,00% a.a		
	Mensal		
	R\$50.000.000,00		
	R\$8.100.000,00 (Valor Liquidado Pela Urca)		

Detalhes da Operação:

- Projeção de vendas das quantidades em estoque em 45 meses
- Quantidade total de apartamentos 224
- Área Total do empreendimento 14.112 m²
- R\$5.200,00 preço médio do m²

Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

Legenda

-  Segmento
-  Valor Geral de Vendas
-  Taxa
-  Juros e Amortização
-  Valor da Emissão
-  Garantias
-  Lastro
-  Valor da Carteira
-  Obras
-  Vendas
-  Valor Investido

Sobre o Gestor

Os profissionais da Urca Gestão de Recursos são oriundos da Urca Capital Partners, boutique de investment banking com ampla experiência em estruturação de operação financeiras, finanças corporativas, fusões e aquisições, dívidas estruturadas para o mercado de capitais, em especial para o mercado imobiliário.

Desde 2015, a Urca possui uma área dedicada a estruturação e colocação de operações estruturadas de dívida lastreada em recebíveis imobiliários pulverizados, compra e venda de carteiras de recebíveis imobiliários, créditos não performados e dívida corporativa.

Desde 2009 atuando no mercado de finanças corporativas e fusões e aquisições, a Urca possui expertise em um espectro amplo de setores, com destaque especial para o setor agropecuário, educação, imobiliário e consumo



São Paulo | Rua Urussuí 125, 10º andar | Edifício Urussuí | Itaim bibi | SP # (55 11) 3078 0869
Rio de Janeiro | Av. das Américas 3500, Bl 2 Sala 606 | Le Monde Offices | Barra da Tijuca | RJ # (55 21) 3435 5338

www.urcaccp.com.br
ri@urcaccp.com.br