

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Mensal – Agosto 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\$995.953.483,07

Cota Patrimonial

R\$101,02

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

76.179

Considerações do Gestor

- Os empreendimentos da carteira continuam com boa performance, em sua maioria com melhora na arrecadação. As variações nas arrecadações das operações que apresentam maior variação na arrecadação foram: Imoguia (+15,65%), Lago das Colinas (+2,47%), Lotelar (+23,95%), Nabileque (+4,86%).
- A alocação no FIDC Residence, operação coordenada e co-investida pelo Itaú BBA, foi concluída. O FIDC possui mandato para cessão de recebíveis imobiliários, desde que os cedentes cumpram os requisitos de crédito, sendo os principais, ter a diligência jurídica satisfatória e ceder ao fundo o dobro em recebíveis do volume recebido (50% de subordinação). O fundo possui direito de regresso contra todos os cedentes e garantia de todos os empreendimentos, além dos recebíveis cedidos. A remuneração da cota sênior investida pelo fundo é de CDI +10% aa.
- O fundo finalizou o mês de Agosto com a meta de alocação batida, restando em caixa apenas o volume para alocações em operações da própria carteira, eventuais novas operações que estejam em fase avançada de estruturação e compra de recebíveis de Home Equity.
- Após a finalização das alocações a taxa média do fundo subiu para IPCA + 12,24%, e a porção em CDI com taxa de CDI + 10%.
- O fundo ainda possui R\$ 4,7 milhões em resultados acumulados de operações que poderão ser utilizados para distribuição de rendimentos no próximo mês.
- As novas operações invariavelmente possuem razões de garantia mais robustas do que as operações previamente em carteira. A gestão empenha-se em readequar o perfil das operações e entregar não apenas maior diversificação, mas também retornos e garantias mais adequados a cada momento de mercado. A única forma dessa readequação acontecer é com a inclusão de novas operações na carteira com taxas e estruturas mais adequadas, e eventualmente com a venda de operações no mercado secundário.

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\$995.953.483,07

Cota Patrimonial

R\$101,02

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

76.179

Considerações Macroeconômicas

- A deflação de Agosto no último fechamento da Anbima (25/08), foi de -0,33%, menor do que o patamar esperado. A gestão considera que patamares baixos de inflação ou deflação em momentos que a atividade econômica está em expansão é um ótimo cenário macroeconômico. Esperamos um patamar mais elevado de inflação nos últimos meses do ano, porém não esperamos em nenhum mês uma inflação anualizada acima de dois dígitos, mesmo com a potencial volatilidade cambial causada pelas eleições e impactos do cenário externo.
- O fundo entregou em agosto novamente um dos melhores resultados em termos reais desde sua listagem, com spread anualizado sobre o rendimento líquido da NTN-B de 19,47% e spread anualizado sobre o benchmark (IPCA + 7%) de 17,92%.

Eventos Subsequentes

- As alocações planejadas para os recursos captados na última oferta foram finalizadas.
- 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 já ultrapassa 400 milhões de reais.

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

Relatório Mensal

R\$	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22
Receita	9.067.566	11.259.918	12.572.033	11.640.316	13.045.042	19.742.112
Juros dos CRIs	3.700.195	4.863.829	5.965.269	6.276.716	6.450.073	7.555.360
Atualização Monetária dos CRIs	3.248.824	4.892.137	5.823.598	5.239.292	4.132.033	4.069.764
Outras Receitas Financeiras	2.118.547	1.503.952	783.167	124.308	2.462.937	8.116.988
(-) Despesas	(518.382)	(746.317)	(656.255)	(669.208)	(634.423)	(1.011.708)
(-) Reserva de Caixa ⁽¹⁾	77.787	(230.270)	(944.699)	(736.042)	(576.378)	(2.773.259)
Resultado Líquido	9.108.139	10.154.979	11.099.431	10.235.067	11.834.242	15.957.145
Resultado por Cota (R\$) - Caixa	1,65	1,84	2,01	1,85	1,20	1,62
(-) Reserva de Lucro ⁽²⁾	481.168	(128.352)	128.352	-	-	-
# de Cotas	5.520.113	5.520.113	5.520.113	5.520.113	9.858.247	9.858.247
Distribuição por Cotas Antes do IR	1,65	1,84	2,01	1,85	1,20	1,62
(-) Imposto de Renda por Cota	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribuição por Cotas Líquido de IR	1,65	1,84	2,01	1,85	1,20	1,62
Dividend Yield Líquido de IR (%)	1,68%	1,85%	2,04%	1,86%	1,20%	1,60%
Patrimônio Líquido	541.633.526	549.530.697	545.153.789	550.703.557	985.824.700	995.953.483
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



















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

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

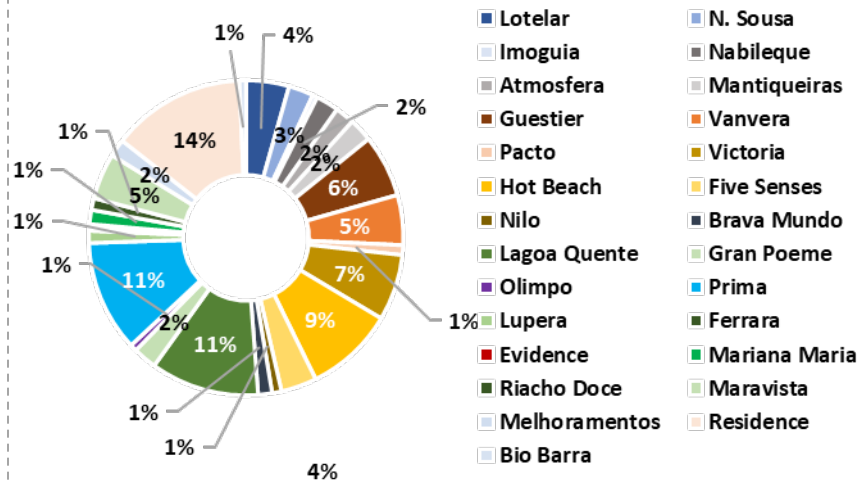
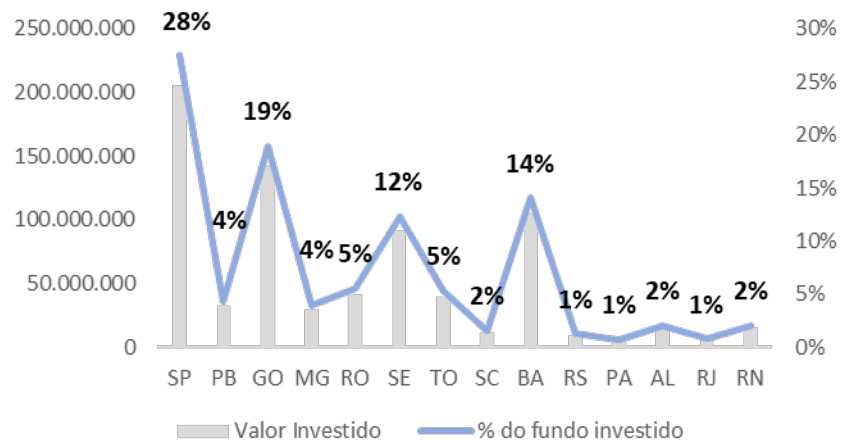
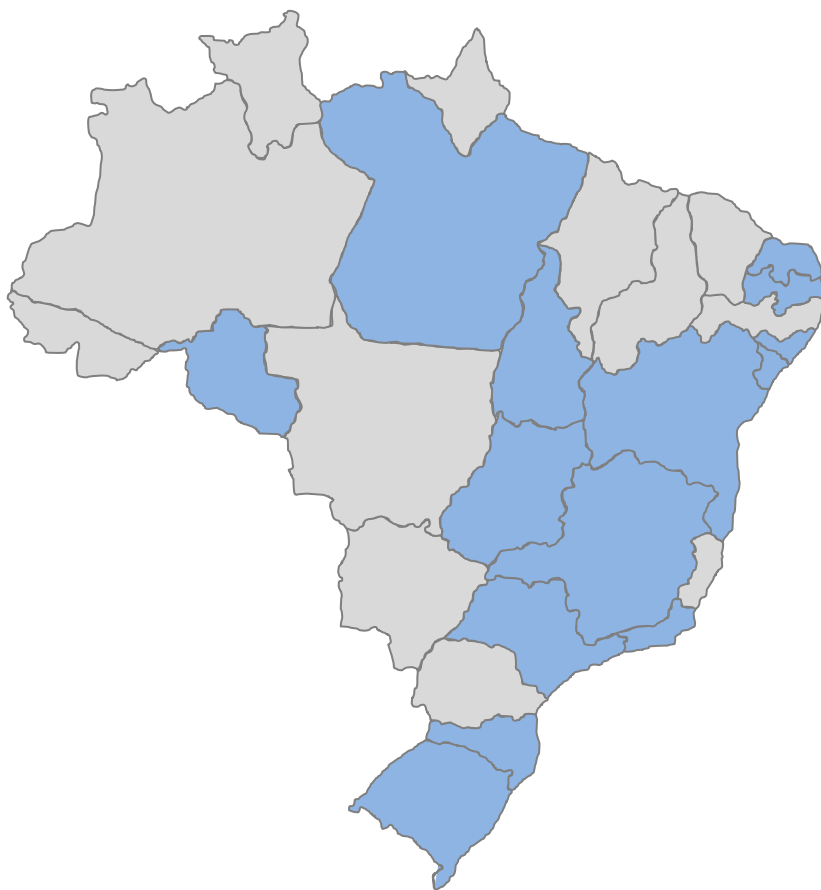
Operações em Carteira

<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 (Araguaína)</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>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	89.349.455	9,1%	abr-34	38,4%	84,2%	53,6%	1,5%	422,0%
CRI Hot Beach	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino 2	IPCA + 11,00% a.a	55.281.651	5,6%	ago-27	65,3%	100,0%	96,0%	2,5%	350,9%
CRI Victoria Brasil	SE	Araçaju	Travessia	Única	IPCA + 12,00% a.a	54.368.058	5,5%	abr-31	58,2%	71,3%	100,0%	2,4%	108,9%
CRI Guestier II	SP	Bauru	Travessia	Única	IGPM + 11,00% a.a	51.255.309	5,2%	jun-33	80,8%	95,5%	95,7%	7,7%	238,1%
CRI Vanvera	RO	Ariquemes	Travessia	Única	IPCA + 12,15% a.a	41.111.885	4,2%	jul-34	44,4%	100,0%	92,9%	3,7%	172,4%
DEB Maravista	SE	Araçaju	Ventura Nordeste Emp	-	IPCA + 16,00% a.a	37.713.879	3,8%	mai-26	-	-	-	-	-
CRI Lotelar III	SP	Itapetininga	Travessia	Única	IPCA + 12,65% a.a	35.341.386	3,6%	dez-29	51,4%	98,0%	87,0%	1,7%	135,4%
CCB Nova Sousa	PB	Sousa	Travessia	Única	IPCA + 14,75% a.a	20.457.852	2,1%	ago-31	127,7%	97,9%	61,0%	5,1%	472,2%
CRI Gran Poeme	GO	Goiania	Travessia	Única	IPCA + 11,25% a.a	19.379.292	2,0%	jan-27	84,0%	77,5%	81,1%	3,0%	147,2% *
CRI Mantiqueiras	MG	Extrema	Travessia	Única	IPCA + 11,85% a.a	19.322.026	2,0%	abr-33	49,6%	91,7%	73,8%	3,4%	259,0%
CRI Nabileque	GO	Silvânia	Travessia	Única	IPCA + 13,49% a.a	18.827.836	1,9%	jul-32	73,7%	96,3%	79,0%	10,1%	158,2%
CRI Hot Beach	SP	Olimpia	RB Sec	Subordinada	IPCA + 13,00% a.a	17.858.647	1,8%	ago-27	65,3%	100,0%	96,0%	2,5%	350,9%
CRI Five Senses	TO	Palmas	Travessia	Subordinada	IPCA + 16,40% a.a	16.084.295	1,6%	mar-28	8,6%	45,1%	25,9%	14,3%	140,5%
CRI Atmosfera	SP	Ubatuba	Travessia	Única	IPCA + 11,68% a.a	15.723.857	1,6%	ago-32	110,4%	73,1%	96,8%	7,9%	363,6%
CRI YBY	RN	Parnamirim	Canal Sec	Única	IPCA + 13,30% a.a	15.076.668	1,5%	nov-31	-	-	-	-	-
CRI Melhoramentos	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	IPCA + 12,50% a.a	14.372.835	1,5%	jun-37	19,5%	100,0%	43,5%	3,4%	368,4%
CRI Five Senses	TO	Palmas	Travessia	Sênior	IPCA + 13,00% a.a	13.263.480	1,3%	mar-28	8,6%	45,1%	25,9%	14,3%	140,5%
DEB Mariana Maria	SP	Salto	Mariana Maria Emp	-	IPCA + 16,00% a.a	11.647.584	1,2%	abr-27	-	13,3%	-	-	-
CRI Brava Mundo	SC	Itajaí	Travessia	Única	IPCA + 11,35% a.a	11.434.473	1,2%	fev-28	17,2%	53,2%	63,1%	3,6%	298,9%
FII CVPAR ***	-	-	BTGPactual	-	IPCA + 12,00% a.a	10.846.000	1,1%	-	-	-	-	-	-
CRI Lupera	TO	Araguaína	Vert	Única	IPCA + 12,00% a.a	9.998.361	1,0%	jun-37	50,1%	100,0%	35,5%	1,1%	96,6%
CRI Riacho Doce	AL	Maceio	Habitasec	Única	IPCA + 13,00% a.a	9.615.579	1,0%	abr-29	29,1%	51,2%	92,6%	6,5%	367,9%
DEB Terras Altas	RS	Pelotas	Highland Emp	-	IPCA + 17,00% a.a	9.239.565	0,9%	jan-32	96,8%	39,5%	38,8%	2,8%	-
CRI Pacto	PB	Bananeiras	Travessia	Única	IPCA + 13,10% a.a	8.015.104	0,8%	jun-34	23,5%	93,3%	79,5%	8,0%	75,6%
DEB Sky	BA	Paulo Afonso	Sky Emp	-	IPCA + 16,00% a.a	7.985.166	0,8%	jan-32	-	38,0%	-	-	-
Home Equity	-	-	Travessia	-	IPCA + 11,80% a.a	11.798.958	1,2%	fev-51	-	-	-	-	-
CRI Barbosa	MG	Varginha	Travessia	Subordinada	IPCA + 14,75% a.a	6.695.523	0,7%	jul-25	14,9%	47,7%	53,0%	0,5%	165,4%
CRI Cristal	BA	Pojuca	Travessia	Única	IPCA + 14,00% a.a	6.010.896	0,6%	jul-25	-	-	-	-	-
CRI Olimpo	SP	Monte Mor	True Sec	Sênior	IPCA + 11,00% a.a	5.567.348	0,6%	jan-25	16,3%	100,0%	94,7%	0,5%	388,5%
YUCA	SP	São Paulo	-	-	IPCA + 22,00% a.a	5.500.000	0,6%	jul-25	-	-	-	-	-
DEB Bio Barra	RJ	Rio de Janeiro	Norte Emp	-	IPCA + 11,75% a.a	5.358.564	0,5%	mai-32	-	-	-	11,9%	-
NC J3	AL	Marechal Deodoro	Travessia	-	IPCA + 12,68% a.a	5.233.593	0,5%	mar-32	47,0%	100,0%	88,4%	2,3%	274,3%
CRI Nilo	SP	São Paulo	Travessia	Subordinada	IPCA + 13,50% a.a	4.063.155	0,4%	jul-23	18,5%	43,8%	63,4%	1,9%	132,0% *
CRI Imogüia	PB	Patos e Taperoá	Travessia	Única	IGPM + 14,00% a.a	3.995.863	0,4%	fev-30	50,4%	97,0%	77,0%	2,5%	121,0%
CRI Nilo	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	IPCA + 11,25% a.a	3.690.988	0,4%	jul-23	18,5%	43,8%	63,4%	1,9%	132,0% *
CRI Pardini	MG	Divinópolis	Travessia	Única	IPCA + 12,60% a.a	3.272.367	0,3%	ago-25	32,0%	76,4%	98,0%	0,0%	918,5%
CRI Evidence	PA	Belém	RB Sec	Sênior	IPCA + 12,00% a.a	3.112.349	0,3%	mar-26	13,7%	23,7%	75,6%	0,1%	1327,5%
Oasis	-	-	Travessia	-	IPCA + 11,80% a.a	2.477.388	0,3%	fev-51	-	-	-	-	-
CRI Ferrara	PA	Belém	RB Sec	Sênior	IPCA + 12,00% a.a	2.312.284	0,2%	mar-26	6,5%	16,5%	100,0%	0,2%	1354,3%
CRI Hot Beach	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino 1	IPCA + 9,25% a.a	91.211	0,0%	ago-27	65,3%	100,0%	96,0%	2,5%	350,9%
Visão Geral					Inflação + 12,24% a.a	884.034.826	89,7%		33,9%	53,5%	48,0%	2,67%	168,0%

(*) - 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

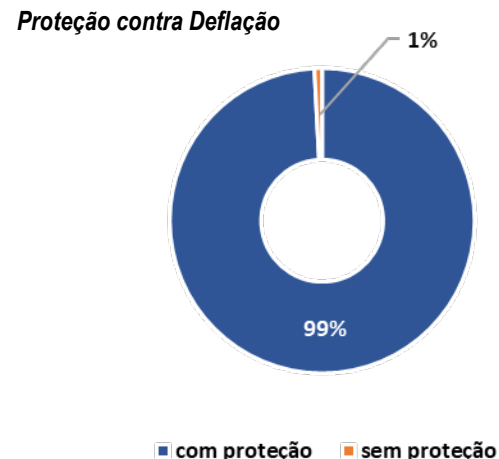
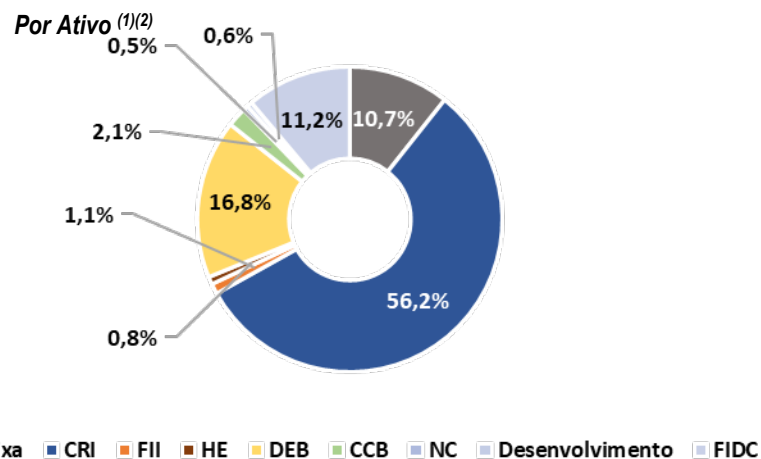
(**) - Para o Pagamento mínimo da debenture Prima teremos sempre o valor de 12,00% a.a. Sendo que o valor efetivo da taxa de juros é 17,00% a.a dessa maneira incorporando 5,00% a.a de juros no saldo devedor até o início das amortizações.

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

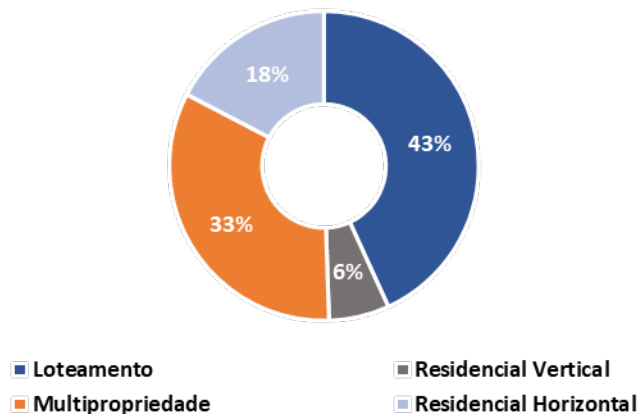
Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

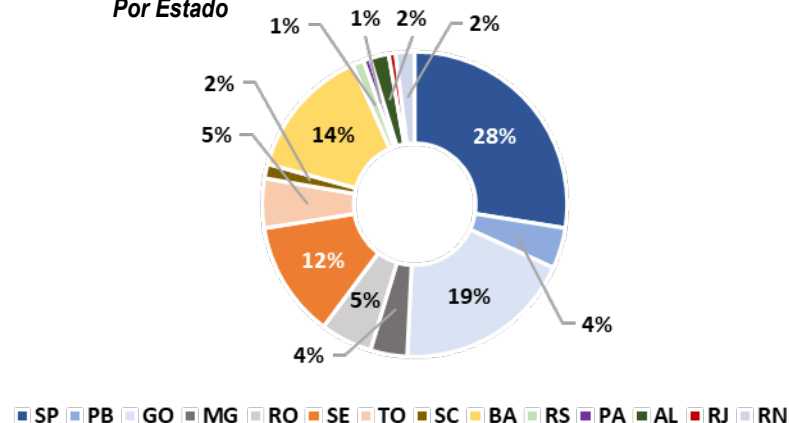
Desembolso (%)



Por Segmento



Por Estado



(1) - HE = Home Equity

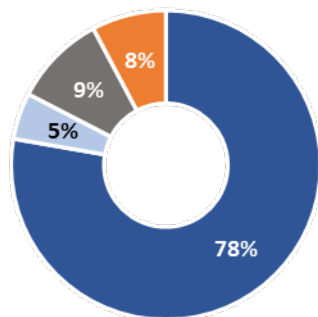
(2) - Valor do caixa já considerando os recursos oriundos da da 6ª emissão

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

Relatório Mensal

Desembolso (%)

Por Classe



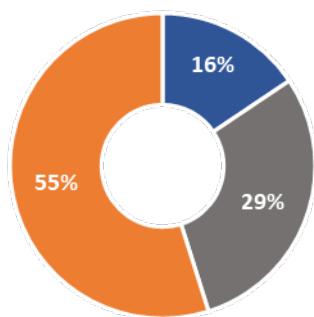
■ Única ■ Sênior ■ Mezanino ■ Subordinada

Por Indexador



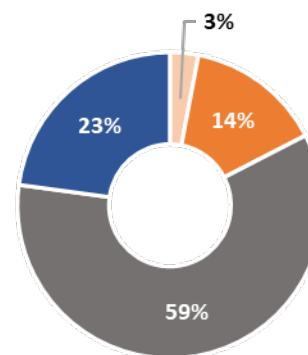
■ IPCA ■ IGPM ■ CDI

Por Loan to Value ⁽¹⁾



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

Por Obras



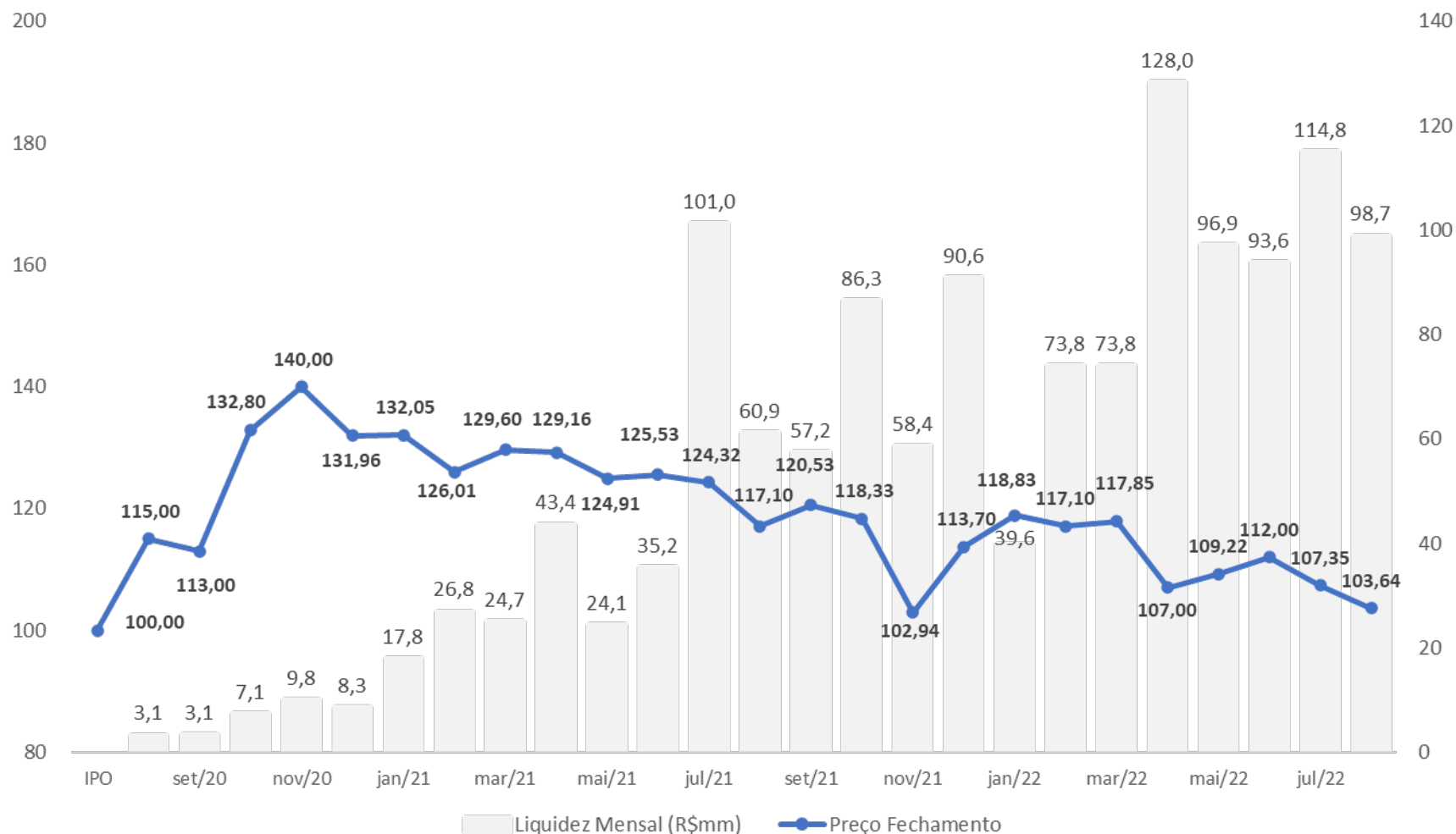
■ 0-33% ■ 33-66% ■ 66-99% ■ 100%

(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

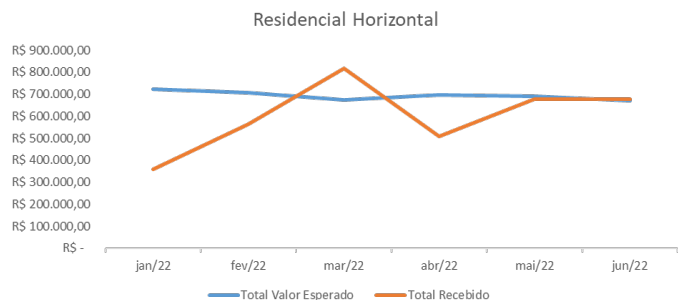
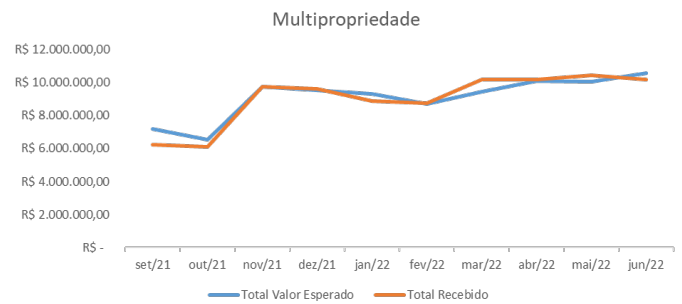
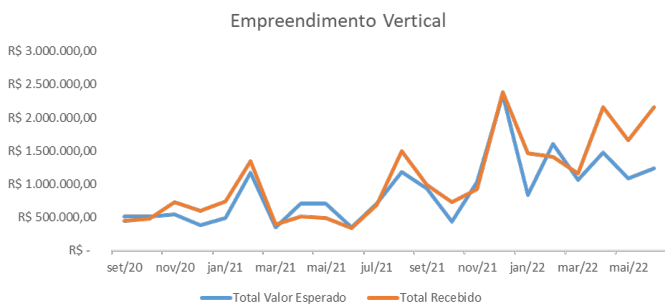
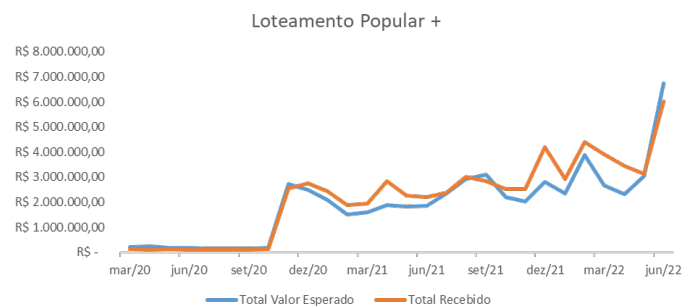
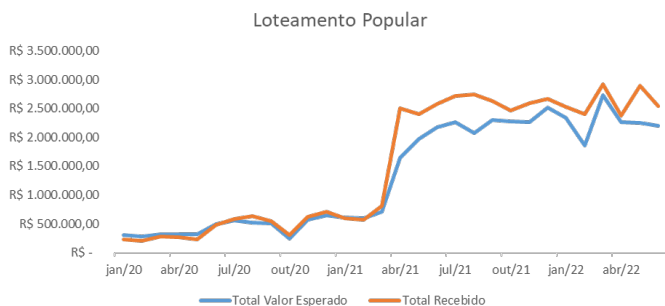
Desempenho Mercado Secundário



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

Relatório Mensal

Desempenho Carteira Esperada x Carteira Efetiva (Por Segmento)

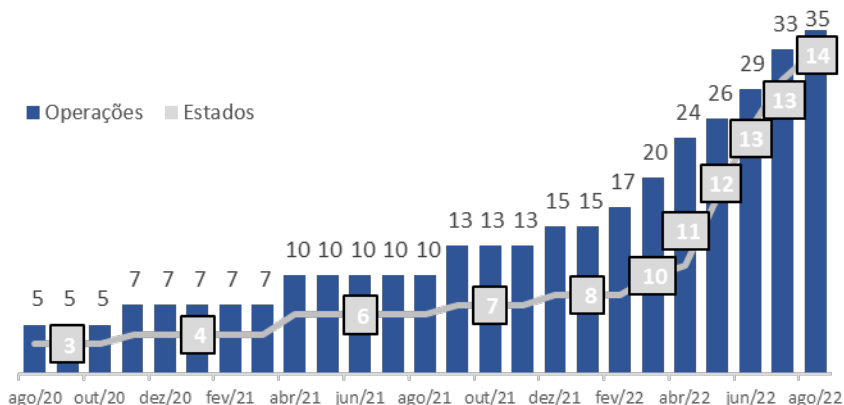


Loteamento Popular: Lotes com Parcelas de até R\$500,00
 Loteamento Popular +: Lotes com Parcelas acima de R\$ 500,00

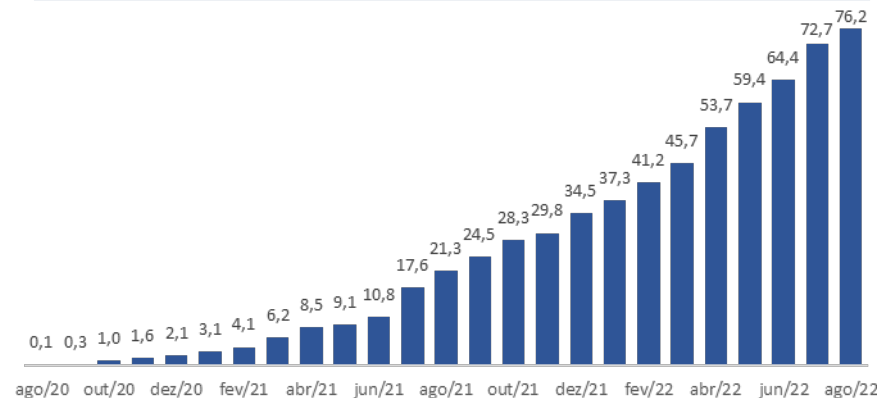
Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

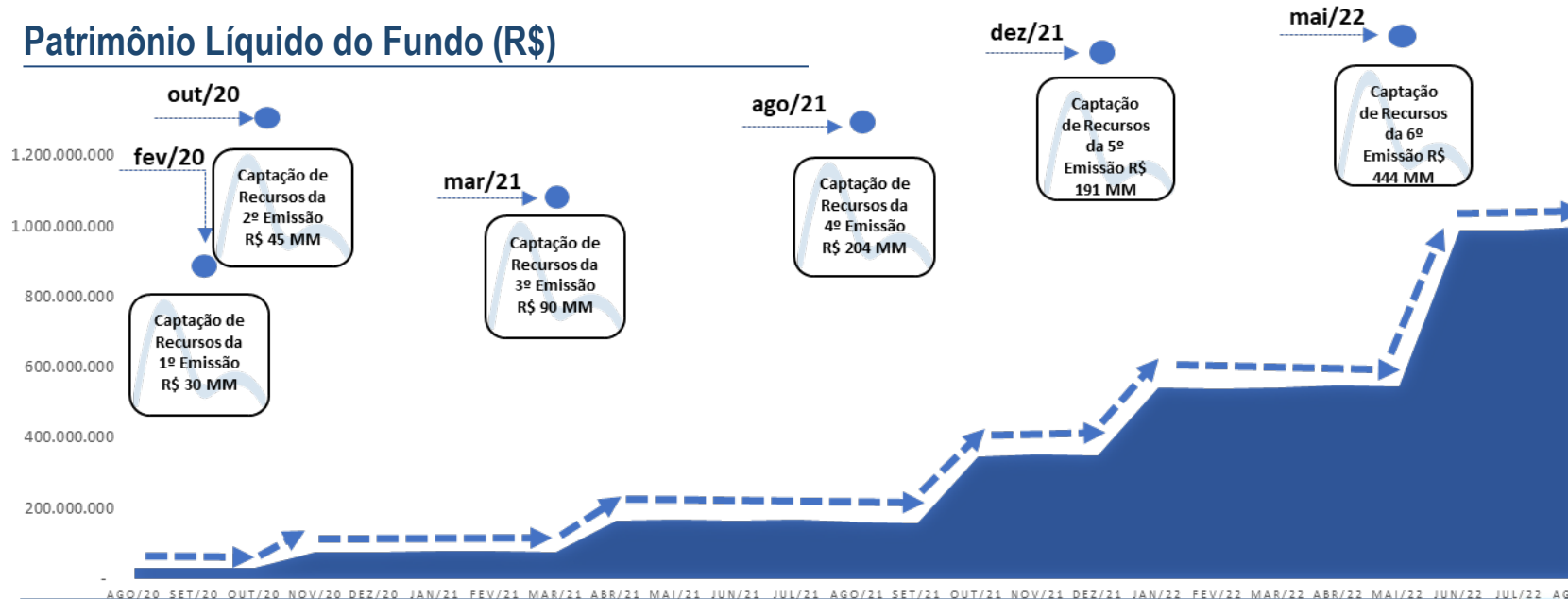
Quantidade de Operações



Número de Cotistas (Em Milhares)



Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)

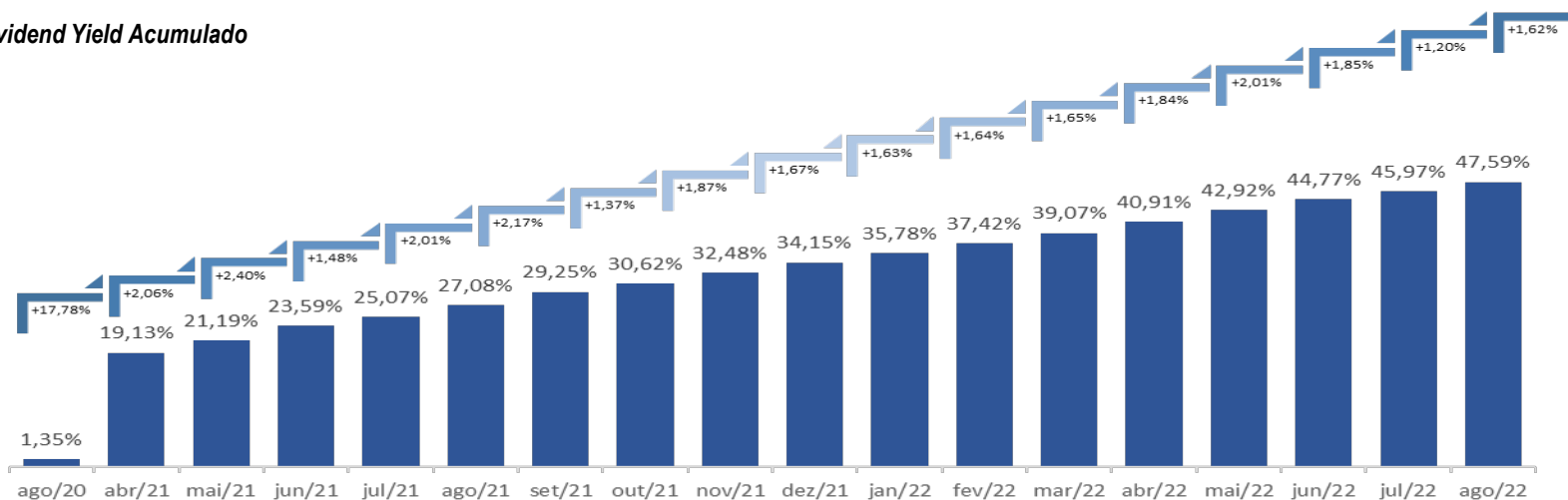


Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

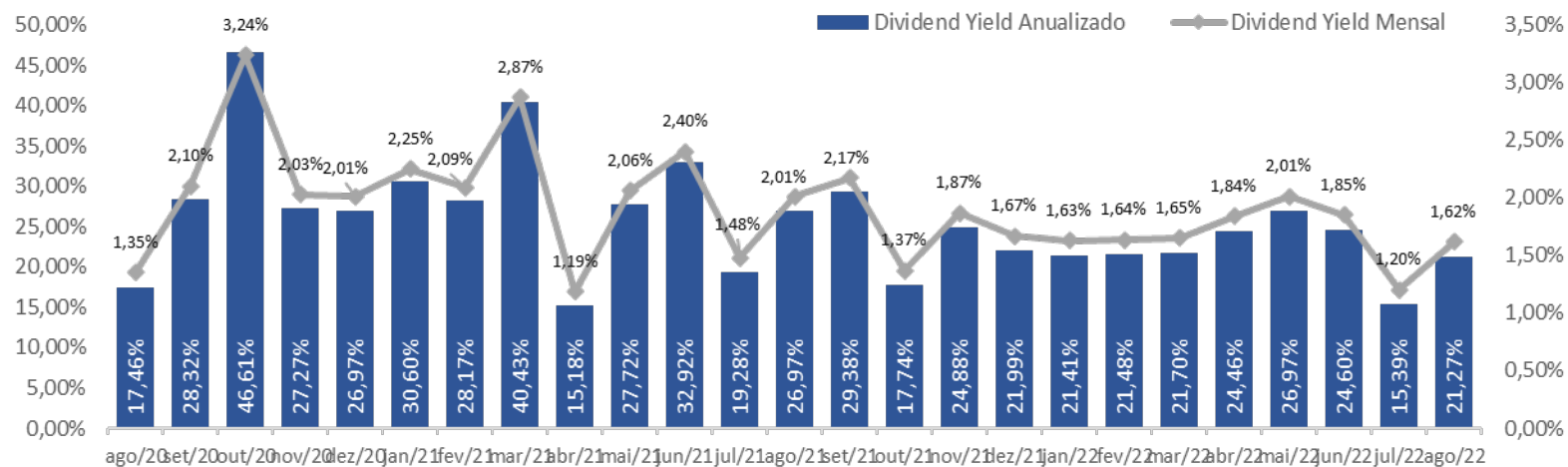
Relatório Mensal

Retorno do Fundo

Dividend Yield Acumulado



Dividend Yield – Mensal vs. Anualizado

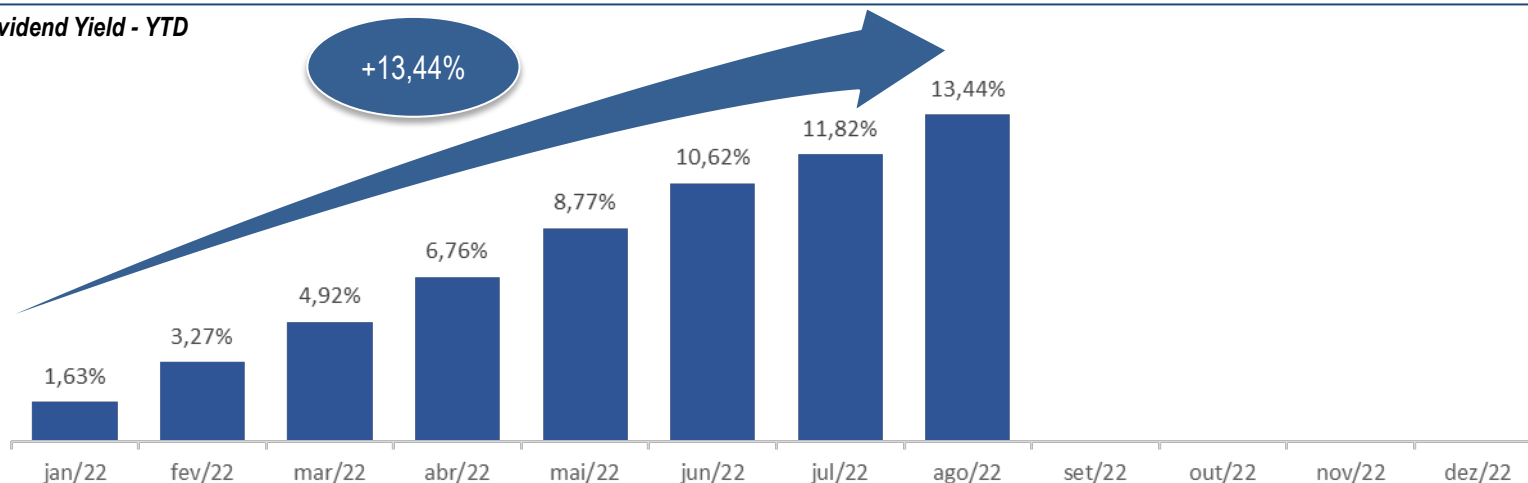


Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

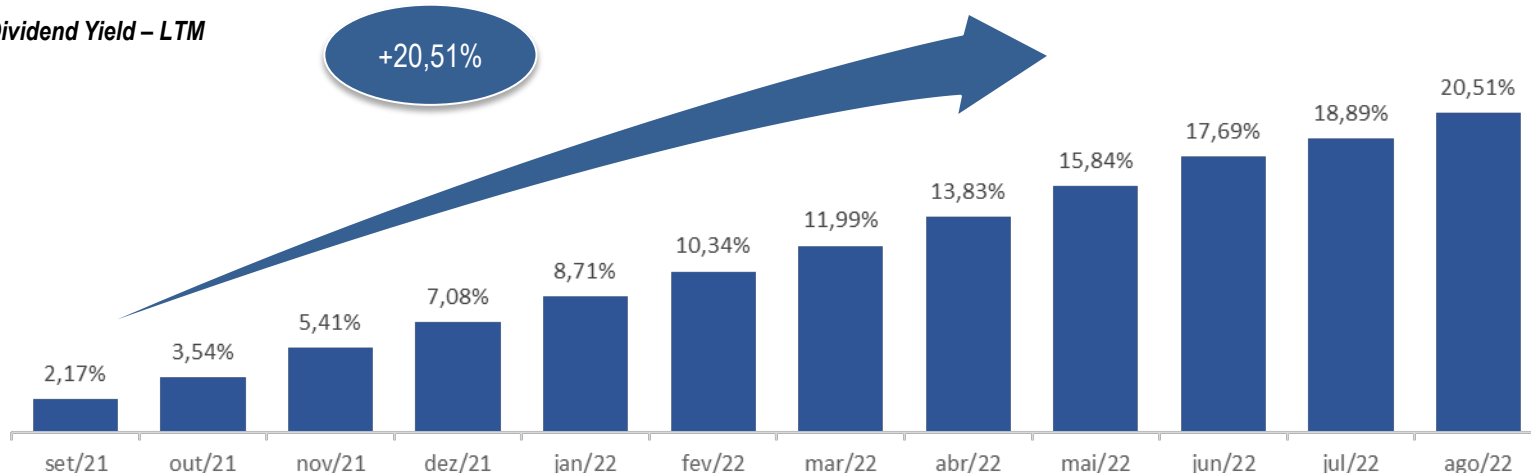
Relatório Mensal

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\$ 1.021 milhões



Reconhecimento
FII mais rentável de 2021



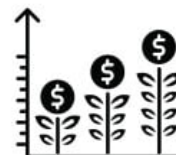
Dividendos
R\$ 1,62 por cota



Cotistas
76.179 cotistas



Cotação (B3)¹
R\$ 103,64 (+3,64%)



Relevância
Participa do IFIX



Dividendos (LTM)²
R\$ 20,51 por cota



Liquidez Média Diária
R\$ 4,29 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 (%)	Varição (%)	Inadimplência Necessária para Default (%)
FIDC Residence Prima	110.000.000	0,0890	10,48%	-	-	-	-
Lagoa Quente	91.284.098	0,0879	10,35%	-	-	-	-
Hot Beach	88.809.807	0,0811	9,55%	1,51%	1,51%	-0,01%	63,64%
Victoria Brasil	75.033.886	0,0693	8,16%	9,38%	2,50%	-6,88%	44,10%
Guestier II	53.878.310	0,0519	6,11%	0,00%	2,38%	2,38%	37,30%
Vanvera	51.301.154	0,0455	5,35%	0,35%	7,74%	7,39%	36,00%
Maravista	43.731.197	0,0426	5,02%	3,50%	3,70%	0,20%	44,60%
Lotelar III	37.713.879	0,0476	5,61%	-	-	-	-
Five Senses	34.516.010	0,0349	4,11%	0,94%	1,67%	0,73%	32,50%
Nova Sousa	25.114.185	0,0293	3,45%	19,61%	14,33%	-5,29%	46,30%
Nabileque	20.457.852	0,0239	2,82%	4,33%	5,08%	0,75%	34,00%
Mantiqueiras	19.498.197	0,0210	2,47%	13,33%	10,06%	-3,27%	42,50%
Gran Poeme	19.482.956	0,0185	2,18%	1,71%	3,36%	1,65%	31,00%
Atmosfera	18.249.457	0,0165	1,95%	5,15%	2,96%	-2,18%	42,70%
Melhoramentos	17.924.849	0,0168	1,98%	0,31%	7,86%	7,55%	35,00%
YBY	15.628.805	0,0156	1,84%	3,36%	3,36%	0,00%	57,70%
Mariana Maria	15.076.668	0,0160	1,88%	-	-	-	-
Brava Mundo	11.647.584	0,0147	1,73%	-	-	-	-
Riacho Doce	11.110.090	0,0101	1,19%	1,71%	3,59%	1,88%	81,18%
Terras Altas	9.970.251	0,0104	1,22%	6,03%	6,55%	0,52%	38,63%
Lupera	9.239.565	0,0117	1,37%	4,66%	2,80%	-1,87%	-
Sky	8.065.181	0,0078	0,91%	0,79%	1,13%	0,34%	55,72%
Home Equity	7.985.166	0,0101	1,19%	-	-	-	-
Barbosa	11.798.958	0,0112	1,32%	-	-	-	-
Nilo	6.406.912	0,0075	0,88%	0,53%	0,53%	0,00%	35,00%
Cristal	6.054.350	0,0060	0,71%	1,43%	1,90%	0,48%	43,00%
Yuca	6.010.896	0,0067	0,79%	-	-	-	-
Pacto Urbanismo	5.500.000	0,0093	1,10%	-	-	-	-
Bio Barra	5.481.717	0,0057	0,68%	5,02%	8,00%	2,98%	37,00%
J3	5.358.564	0,0051	0,60%	11,94%	11,94%	0,00%	-
Olimpo	5.233.593	0,0053	0,63%	2,30%	2,30%	0,00%	55,00%
Imoguia	5.012.662	0,0044	0,52%	0,22%	0,47%	0,25%	39,52%
Pardini	4.109.741	0,0046	0,54%	2,48%	2,47%	0,00%	34,00%
Evidence	3.498.040	0,0035	0,42%	0,00%	0,00%	0,00%	58,00%
Oasis	3.287.317	0,0032	0,37%	2,75%	0,14%	-2,61%	27,40%
Ferrara	2.477.388	0,0023	0,28%	-	-	-	-
Ferrara	2.419.305	0,0023	0,27%	0,28%	0,17%	-0,11%	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 Gquestier, Bauru, SP - www.residencialgquestier.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%



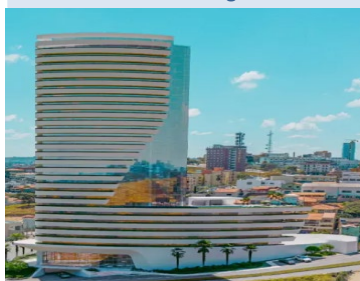
Vendas em 93,7%

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 CCIs



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 CCIs



31% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 69,3%



Vendas em 92,2%

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 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



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 CCI's



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)



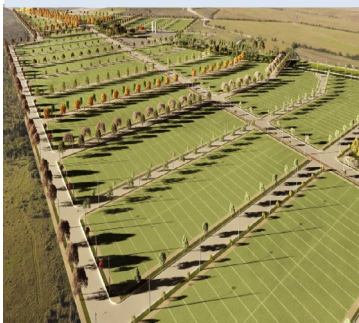
Garantias:

- 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
	R\$948.493.000,00
	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)



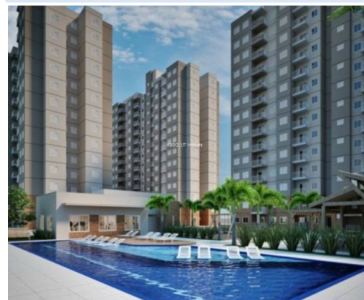
Garantias:







- Fundo de Juros e Atualização Monetária
- Conversibilidade em ações da Companhia

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
	R\$73.382.000,00
	IPCA + 16,00% a.a
	Mensal
	R\$50.000.000,00
	R\$8.100.000,00 (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 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