

# URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

*Relatório Mensal – Outubro 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

11.675.248

### 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

86.811

### Considerações do Gestor

- O fundo utilizou as reservas disponíveis para distribuição nos meses anteriores, restando aproximadamente R\$ 1,5 milhões em resultado acumulado, porém em operações em lockup, que não abrem possibilidade de obtenção de resultado via operação no mercado secundário.
- A qualidade do crédito da carteira de maneira geral foi impactada positivamente pelos meses seguidos dos papéis sem correção monetária, a aceleração na amortização, mesmo que breve, melhora a razão da garantia das operações e melhora a capacidade de pagamento do cedente e do devedor final.
- O fundo já está alocado devidamente dentro da expectativa e meta da gestão, com menos de 10% do PL em caixa, com reservas disponíveis para cumprimento de alocações em operações em obra e operações já contratadas em fase final de estruturação, além das operações de Home Equity que tem originação pulverizada ao longo do tempo.
- Obtivemos novo aumento na taxa média das alocações do fundo, as operações indexadas a inflação alocadas em média a IPCA + 12,39% a.a. (+0,10% em relação ao mês anterior) e a operação em CDI a CDI+10% a.a..
- Conforme sinalizado pela gestão em relatórios anteriores, as operações inseridas em carteira possuem taxas maiores e razão de garantia maior em relação as operações que já estavam no portfolio, refletindo a nossa percepção de risco macro e microeconômico e o respectivo retorno ajustado.

# 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

11.675.248

### 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

86.811

## Considerações Macroeconômicas

- A inflação voltou a subir no mês de outubro e a perspectiva para os próximos meses é que ocorram novas altas em patamares ligeiramente superiores.
- O atual momento de transição de governo e equipe econômica trouxe volatilidade ao câmbio, o que reflete diretamente na projeção de inflação e consequentemente na projeção de taxa de básica de juros. Até que haja uma definição clara do caminho que será seguido em relação a diretriz fiscal e monetária no próximo ciclo de governo temos viés de alta para inflação, juros e dólar, que poderá se manter ou até se potencializar de acordo com o que for definido e sinalizado pelo novo governo.

## Eventos Subsequentes

- A gestão está trabalhando para melhorar o perfil de ativos da carteira, buscando dar ao cotista um retorno maior e que entendemos ser mais adequado a classe de ativos investida. Apesar dos investimos do fundo estarem com boa performance e o fundo em si estar posicionado entre os que entregam melhor performance, entendemos que podemos fazer adequações, substituindo operações que já refletem riscos percebidos menores que o proposto pelo fundo por novas operações que conseguimos estruturar de forma a entregar retornos maiores sem incorrer em riscos desproporcionais.
- O Pipeline de novas operações em negociação está em 390 milhões de reais, entendemos que o momento no mercado secundário trará um período onde será complexo a execução de novas ofertas no curto prazo. Embora entendamos que existam motivações maiores e mais importantes para o cotista do que o diferencial entre o preço de oferta e o preço de tela no momento da respectiva oferta, sabemos que esse diferencial costuma ser o maior indicador de sucesso de novas ofertas.
- Dado que esperamos um período no qual não será possível a execução de novas ofertas, buscamos com afinco a renovação da carteira e a inserção das operações do pipeline, que trazem benefício de risco e retorno ao cotista, através da negociação de operações existentes.

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

## Relatório Mensal

R\$	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22
<b>Receita</b>	<b>12.572.033</b>	<b>11.640.316</b>	<b>13.045.042</b>	<b>19.742.112</b>	<b>16.323.709</b>	<b>14.455.144</b>
Juros dos CRIs	5.965.269	6.276.716	6.450.073	7.555.360	8.995.282	9.765.598
Atualização Monetária dos CRIs	5.823.598	5.239.292	4.132.033	4.069.764	1.080.122	368.912
Outras Receitas Financeiras	783.167	124.308	2.462.937	8.116.988	6.248.305	4.320.634
(-) Despesas	(656.255)	(669.208)	(634.423)	(1.011.708)	(1.190.982)	(1.067.053)
(-) Reserva de Caixa <sup>(1)</sup>	(944.699)	(736.042)	(576.378)	(2.773.259)	(2.161.947)	(225.691)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>11.099.431</b>	<b>10.235.067</b>	<b>11.834.242</b>	<b>15.957.145</b>	<b>12.914.304</b>	<b>13.218.877</b>
Resultado por Cota (R\$) - Caixa	2,01	1,85	1,20	1,62	1,31	1,13
(-) Reserva de Lucro <sup>(2)</sup>	128.352	-	-	-	(56.477)	56.477
<b># de Cotas</b>	<b>5.520.113</b>	<b>5.520.113</b>	<b>9.858.247</b>	<b>9.858.247</b>	<b>9.858.247</b>	<b>11.675.248</b>
<b>Distribuição por Cotas Antes do IR</b>	2,01	1,85	1,20	1,62	1,31	1,13
(-) Imposto de Renda por Cota	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Distribuição por Cotas Líquido de IR</b>	2,01	1,85	1,20	1,62	1,31	1,13
<b>Dividend Yield Líquido de IR (%)</b>	<b>2,04%</b>	<b>1,86%</b>	<b>1,20%</b>	<b>1,60%</b>	<b>1,28%</b>	<b>1,13%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>545.153.789</b>	<b>550.703.557</b>	<b>985.824.700</b>	<b>995.953.483</b>	<b>1.005.388.188</b>	<b>1.167.524.800</b>
<b>Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)</b>	-	-	-	-	-	-

**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

	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22
Valor Distribuído	1,37	1,87	1,67	1,63	1,64	1,65	1,84	2,01	1,85	1,20	1,62	1,31	1,13
IPCA do Mês	1,25%	0,95%	0,73%	0,54%	1,01%	1,62%	1,06%	0,47%	0,67%	-0,68%	-0,33%	-0,32%	0,59%
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	1,82%	1,52%	1,30%	1,11%	1,58%	2,19%	1,63%	1,04%	1,24%	-0,12%	0,23%	0,24%	1,16%
Spread sobre Benchmark	-0,44%	0,34%	0,37%	0,52%	0,05%	-0,53%	0,20%	0,96%	0,61%	1,32%	1,38%	1,06%	-0,03%
Spread a.a.	-5,20%	4,21%	4,48%	6,37%	0,64%	-6,21%	2,49%	12,18%	7,54%	17,05%	17,92%	13,54%	-0,34%
DY a.a.	17,74%	24,90%	21,99%	21,41%	21,48%	21,70%	24,45%	26,98%	24,66%	15,40%	21,27%	16,90%	14,44%
Taxa NTN B a.a.	5,65%	5,15%	5,18%	5,65%	5,68%	5,44%	5,62%	5,74%	5,89%	6,22%	5,89%	5,67%	5,70%
Taxa NTN B a.m.	0,46%	0,42%	0,42%	0,46%	0,46%	0,44%	0,46%	0,47%	0,48%	0,50%	0,48%	0,46%	0,46%
Rendimento Líquido NTN B	1,46%	1,17%	0,98%	0,85%	1,25%	1,76%	1,29%	0,80%	0,98%	-0,15%	0,12%	0,12%	0,90%
Rendimento Líquido NTN B a.a.	18,96%	14,94%	12,44%	10,71%	16,14%	23,28%	16,67%	10,00%	12,40%	-1,81%	1,50%	1,43%	11,32%
Spread sobre NTN B	-1,03%	8,66%	8,49%	9,67%	4,60%	-1,28%	6,67%	15,44%	10,92%	17,53%	19,47%	15,26%	2,80%
% sobre NTN B	93,54%	166,61%	176,80%	199,94%	133,11%	93,22%	146,66%	269,77%	198,96%	848,84%	1413,79%	1183,02%	127,56%

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 &amp; 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 (Souza)</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>Goiás (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>Rio de Janeiro (Rio de Janeiro)</p>  <p>Valor: até R\$57.700m Taxa: IPCA + 12,68% a.a.</p>
<p>CRI</p> <p>Goiás (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

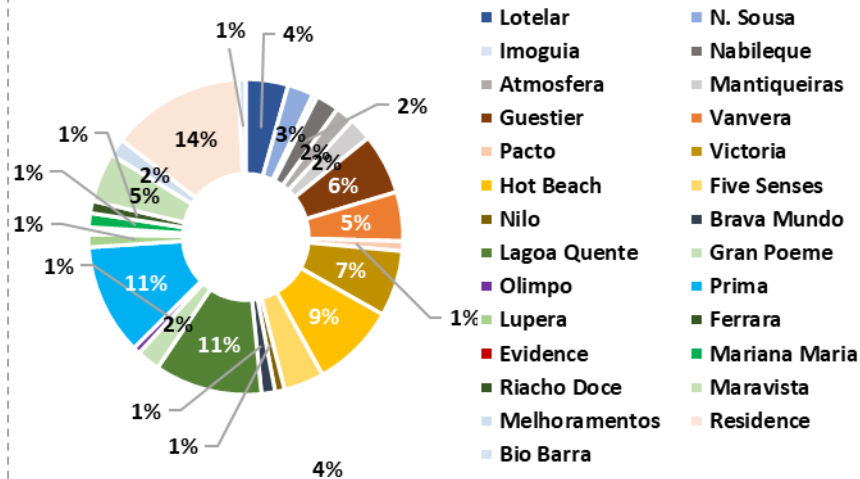
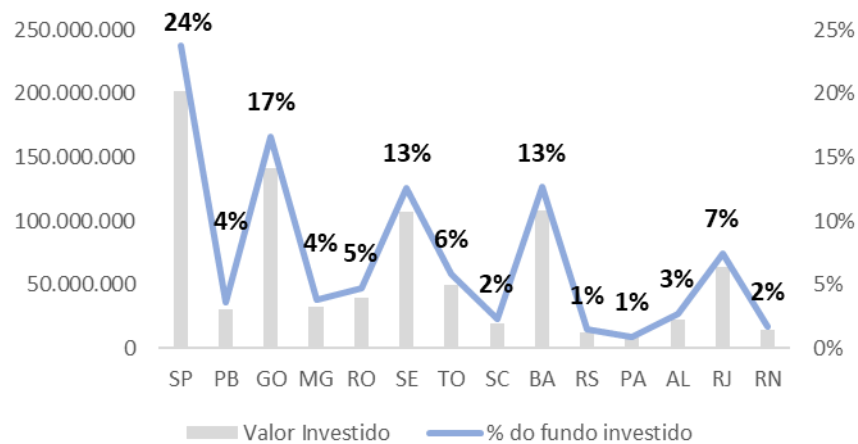
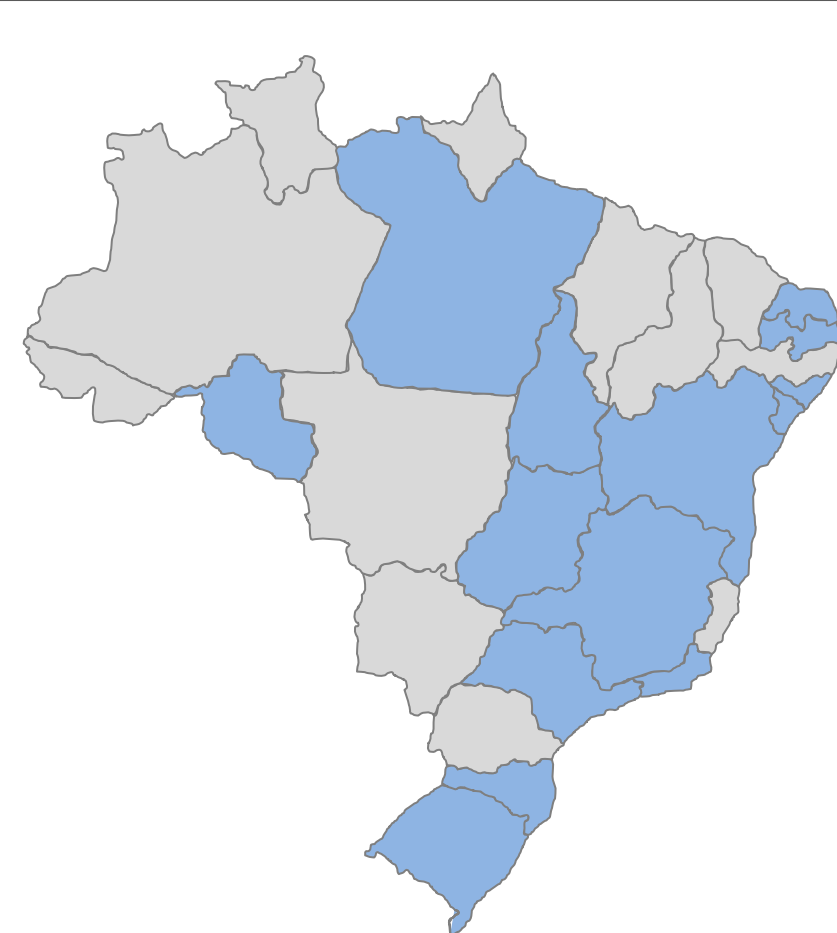
### Operações em Carteira

<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>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	9,3%	-	-	-	-	-	-
DEB Prima **	BA	Esplanada	Prima Emp	-	IPCA + 12,00% a.a	91.284.098	7,7%	jan-30	-	-	-	-	-
CRI Lagoa Quente	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	IPCA + 11,35% a.a	88.696.941	7,5%	abr-34	38,7%	84,2%	53,0%	1,4%	351,7%
CRI Casa Holding	RJ	Rio de Janeiro	Canal Sec	Sênior	IPCA + 12,68% a.a	57.853.496	4,9%	set-29	-	-	-	-	-
CRI Victoria Brasil	SE	Aracaju	Travessia	Única	IPCA + 12,00% a.a	54.122.615	4,6%	abr-31	48,1%	74,3%	100,0%	4,2%	129,0%
DEB Maravista	SE	Aracaju	Ventura Nordeste Emp	-	IPCA + 16,00% a.a	52.836.117	4,5%	mai-26	-	21,8%	-	-	-
CRI Hot Beach	SP	Olimpia	RB Sec	Mezaniño 2	IPCA + 11,00% a.a	51.277.751	4,3%	ago-27	65,2%	100,0%	96,2%	2,7%	327,4%
CRI Guestier II	SP	Bauru	Travessia	Única	IGPM + 11,00% a.a	48.634.802	4,1%	jun-33	92,8%	100,0%	94,0%	6,7%	192,6%
CRI Vanvera	RO	Ariquemes	Travessia	Única	IPCA + 12,15% a.a	39.937.677	3,4%	nov-34	43,0%	100,0%	93,8%	3,7%	164,7%
CRI Lotelar III	SP	Itapetininga	Travessia	Única	IPCA + 12,65% a.a	34.785.986	2,9%	jun-36	55,2%	98,0%	87,0%	1,9%	144,8%
Home Equity	-	-	-	-	IPCA + 11,80% a.a	27.197.402	2,3%	fev-51	-	-	-	-	-
CCB Nova Sousa	PB	Sousa	Travessia	Única	IPCA + 14,75% a.a	21.715.368	1,8%	ago-31	138,2%	98,9%	61,0%	4,9%	267,9%*
CRI Five Senses	TO	Palmas	Travessia	Subordinada	IPCA + 16,40% a.a	21.694.114	1,8%	mar-28	10,2%	51,6%	26,9%	14,7%	106,9%
CRI Five Senses	TO	Palmas	Travessia	Sênior	IPCA + 13,00% a.a	19.751.137	1,7%	mar-28	10,2%	51,6%	26,9%	14,7%	106,9%
CRI Mantiqueiras	MG	Extrema	Travessia	Única	IPCA + 11,85% a.a	19.241.122	1,6%	abr-33	48,6%	91,7%	75,2%	3,5%	182,8%
CRI Nabileque	GO	Silvânia	Travessia	Única	IPCA + 13,49% a.a	19.082.532	1,6%	jul-32	80,5%	96,3%	84,8%	9,9%	151,5%
CRI Gran Poeme	GO	Goiania	Travessia	Única	IPCA + 11,25% a.a	19.009.562	1,6%	jan-27	91,6%	85,9%	96,8%	0,5%	43,9%
CRI Riacho Doce	AL	Maceio	Habitasec	Única	IPCA + 13,00% a.a	17.665.175	1,5%	abr-29	25,5%	51,2%	92,2%	5,2%	519,2%
CRI Hot Beach	SP	Olimpia	RB Sec	Subordinada	IPCA + 13,00% a.a	17.106.207	1,4%	ago-27	65,2%	100,0%	96,2%	2,7%	327,4%
CRI Atmosfera	SP	Ubatuba	Travessia	Única	IPCA + 11,68% a.a	15.120.406	1,3%	ago-32	88,9%	80,1%	93,0%	6,3%	675,9%
CRI Melhoramentos	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	IPCA + 12,50% a.a	14.635.189	1,2%	jun-37	18,7%	100,0%	43,1%	3,3%	246,9%
CRI YBY	RN	Parnamirim	Canal Sec	Única	IPCA + 13,30% a.a	14.368.792	1,2%	nov-31	73,9%	100,0%	97,2%	2,7%	47,6%
CRI Brava Mundo	SC	Itajaí	Travessia	Única	IPCA + 11,35% a.a	13.272.912	1,1%	fev-28	18,1%	66,5%	63,2%	3,3%	250,2%
DEB Mariana Maria	SP	Salto	Mariana Maria Emp	-	IPCA + 16,00% a.a	12.654.178	1,1%	abr-27	-	14,8%	1,0%	-	-
DEB Terras Altas	RS	Pelotas	Highland Emp	-	IPCA + 17,00% a.a	12.360.642	1,0%	jan-32	56,5%	39,5%	29,6%	4,3%	-
FII CVPAR ***	-	-	BTGPactual	-	IPCA + 12,00% a.a	10.846.000	0,9%	-	-	-	-	-	-
DEB Sky	BA	Paulo Afonso	Sky Emp	-	IPCA + 16,00% a.a	10.362.517	0,9%	jan-32	-	52,4%	6,1%	-	-
CRI Barbosa	MG	Varginha	Travessia	Subordinada	IPCA + 14,75% a.a	9.637.689	0,8%	jul-25	16,0%	56,2%	56,5%	0,5%	113,5%
CRI Lupera	TO	Araguaina	Vert	Única	IPCA + 12,00% a.a	8.063.216	0,7%	jun-37	34,9%	100,0%	36,7%	1,1%	101,4%
CRI Nilo	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	IPCA + 11,25% a.a	6.947.738	0,6%	jul-23	22,6%	43,8%	68,8%	1,8%	333,4%*
CRI OMMAR	SC	Florianopolis	Travessia	Sênior	IPCA + 12,50% a.a	6.499.715	0,6%	dez-26	11,8%	24,7%	66,2%	0,1%	991,9%
CRI Olimpo	SP	Monte Mor	True Sec	Sênior	IPCA + 11,00% a.a	6.091.143	0,5%	jan-25	66,3%	100,0%	93,5%	0,6%	101,9%
CRI Cristal	BA	Pojuca	Travessia	Única	IPCA + 14,00% a.a	5.922.250	0,5%	jul-25	29,6%	12,5%	100,0%	0,1%	225,1%
CRI Ferrara	PA	Belém	RB Sec	Sênior	IPCA + 12,00% a.a	5.802.086	0,5%	mar-26	5,5%	17,6%	93,1%	0,3%	2079,3%
YUCA	SP	São Paulo	-	-	IPCA + 22,00% a.a	5.500.000	0,5%	jul-25	-	-	-	-	-
DEB Bio Barra	RJ	Rio de Janeiro	Norte Emp	-	IPCA + 11,75% a.a	5.395.632	0,5%	mai-32	-	-	63,3%	11,8%	-
NC J3	AL	Marechal Deodoro	Travessia	-	IPCA + 12,68% a.a	5.099.386	0,4%	mar-32	40,2%	100,0%	79,6%	2,3%	267,0%
CRI Pacto	PB	Bananeiras	Travessia	Única	IPCA + 13,10% a.a	5.090.920	0,4%	jul-34	23,7%	93,3%	79,5%	9,0%	77,7%
CRI Imoquia	PB	Patos e Taperoá	Travessia	Única	IGPM + 14,00% a.a	4.137.128	0,4%	fev-30	49,0%	97,0%	77,0%	2,6%	134,2%
CRI Nilo	SP	São Paulo	Travessia	Subordinada	IPCA + 13,50% a.a	4.070.010	0,3%	jul-23	22,6%	43,8%	68,8%	1,8%	333,4%*
CRI Pardini	MG	Divinopolis	Travessia	Única	IPCA + 12,60% a.a	3.862.245	0,3%	ago-25	29,1%	78,6%	97,7%	0,0%	1260,3%
Oasis	-	-	Travessia	-	IPCA + 11,80% a.a	2.814.924	0,2%	fev-51	-	-	-	-	-
CRI Evidence	PA	Belém	RB Sec	Sênior	IPCA + 12,00% a.a	2.055.047	0,2%	mar-26	11,7%	27,2%	75,6%	0,3%	1129,6%
CRI Hot Beach	SP	Olimpia	RB Sec	Mezaniño 1	IPCA + 9,25% a.a	85.400	0,0%	ago-27	65,2%	100,0%	96,2%	2,7%	327,4%
<b>Visão Geral</b>					<b>Inflação + 12,39% a.a</b>	<b>1.002.587.266</b>	<b>84,9%</b>		<b>32,3%</b>	<b>52,8%</b>	<b>47,3%</b>	<b>2,59%</b>	<b>161,2%</b>

(\*) - 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.

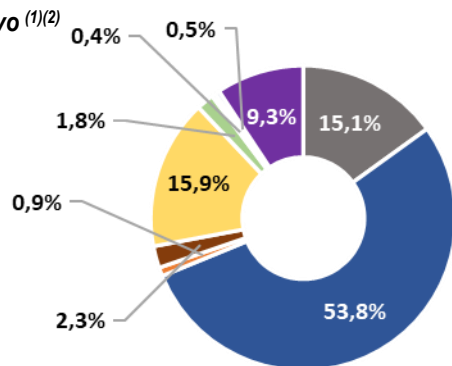
(\*\*\*) - FII CVPAR - Fundo de CRI ao qual espera-se retorno de IPCA + 12,00% a.a

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

## Relatório Mensal

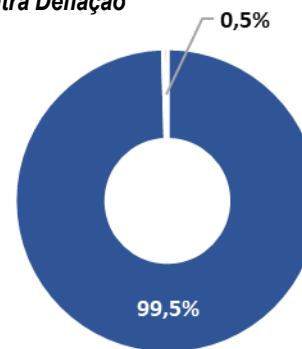
### Desembolso (%)

Por Ativo <sup>(1)(2)</sup>



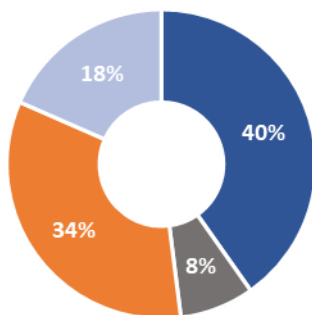
■ Caixa ■ CRI ■ FII ■ HE ■ DEB ■ CCB ■ NC ■ Desenvolvimento ■ FIDC

Proteção contra Deflação



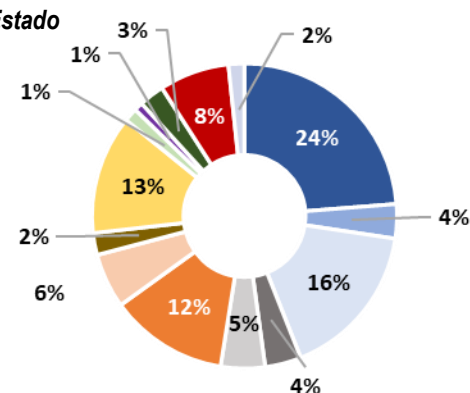
■ com proteção ■ sem proteção

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

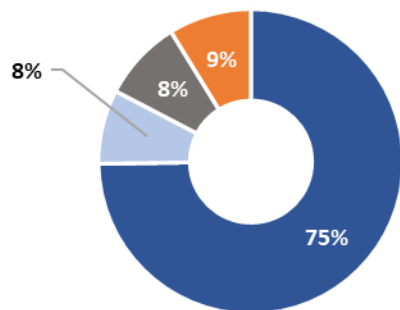
(2) - Valor do caixa já considerando os recursos oriundos da da 7ª emissão

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

## Relatório Mensal

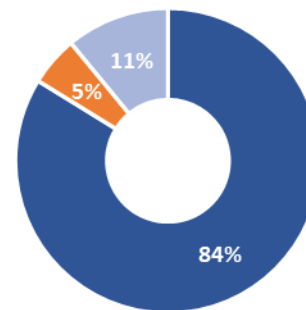
### Desembolso (%)

Por Classe



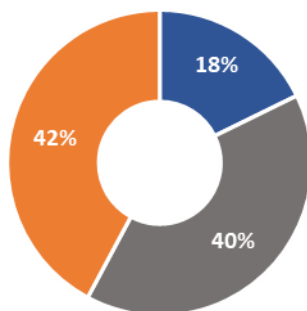
■ Única ■ Sênior ■ Mezanino ■ Subordinada

Por Indexador



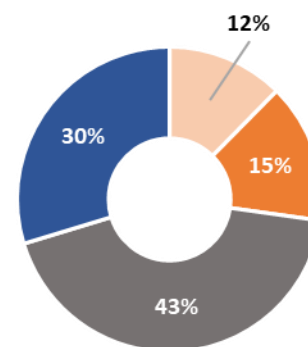
■ IPCA ■ IGPM ■ CDI

Por Loan to Value <sup>(1)</sup>



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

Por Obras



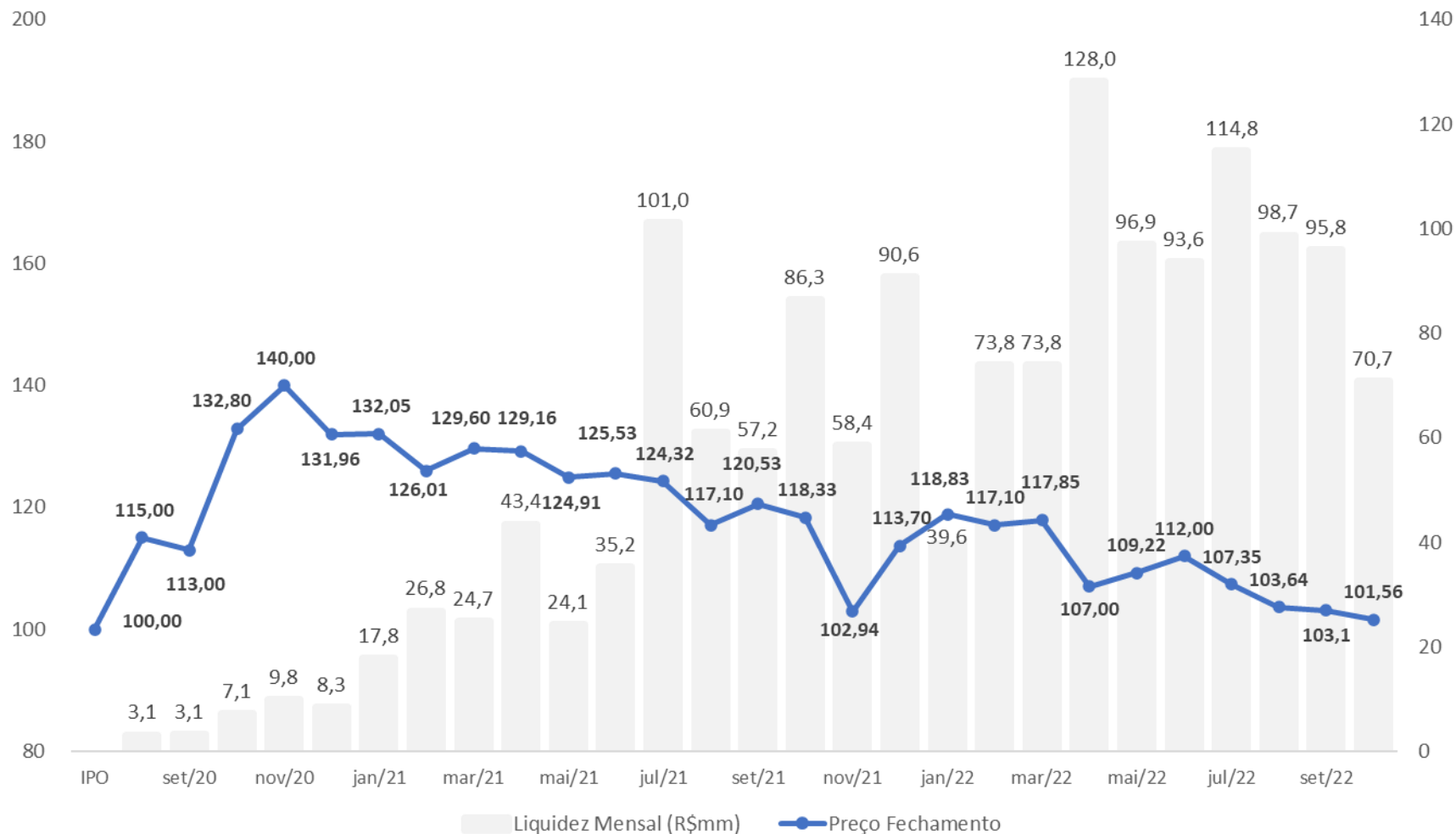
■ 0-33% ■ 33-66% ■ 66-99% ■ 100%

(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

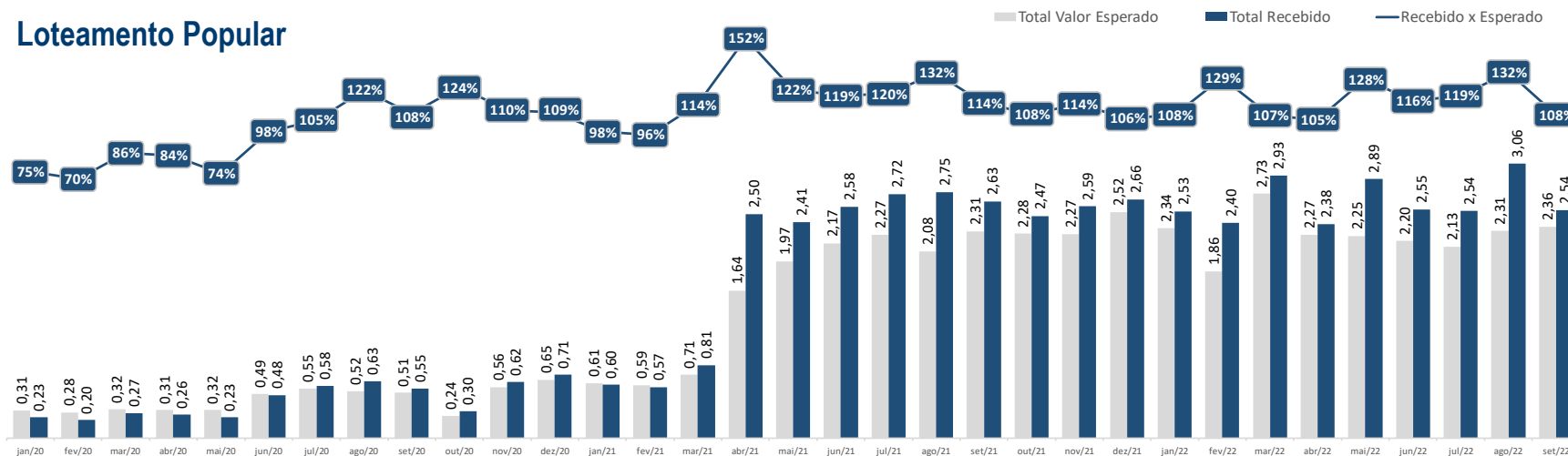


# Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

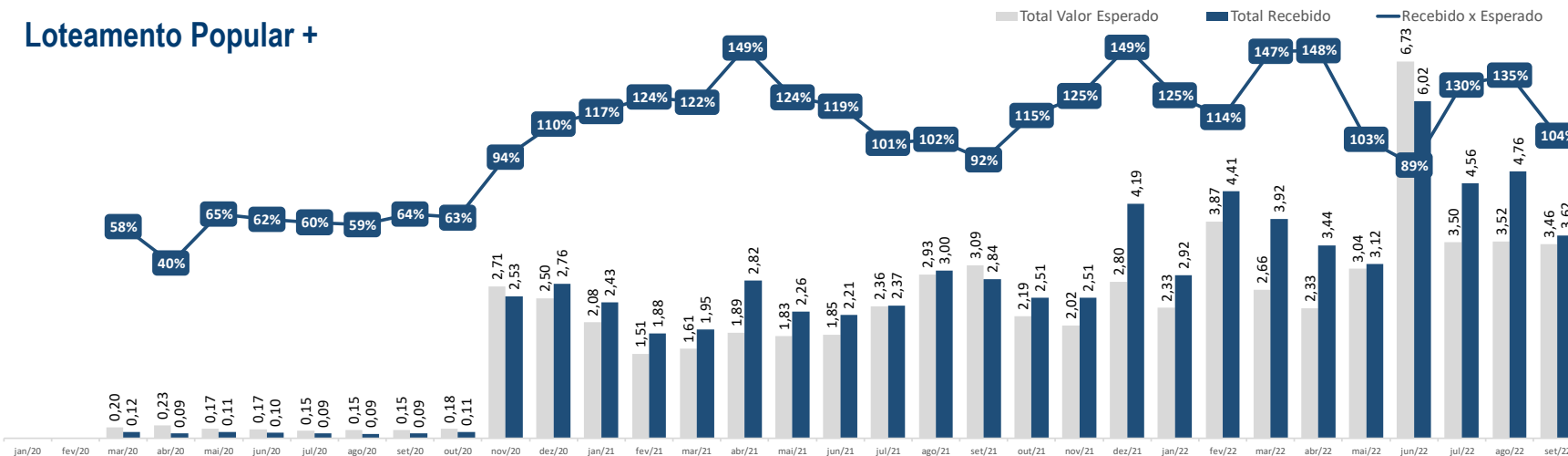
## Relatório Mensal

### Desempenho Carteira Esperada x Carteira Efetiva (Por Segmento)

#### Loteamento Popular



#### Loteamento Popular +



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

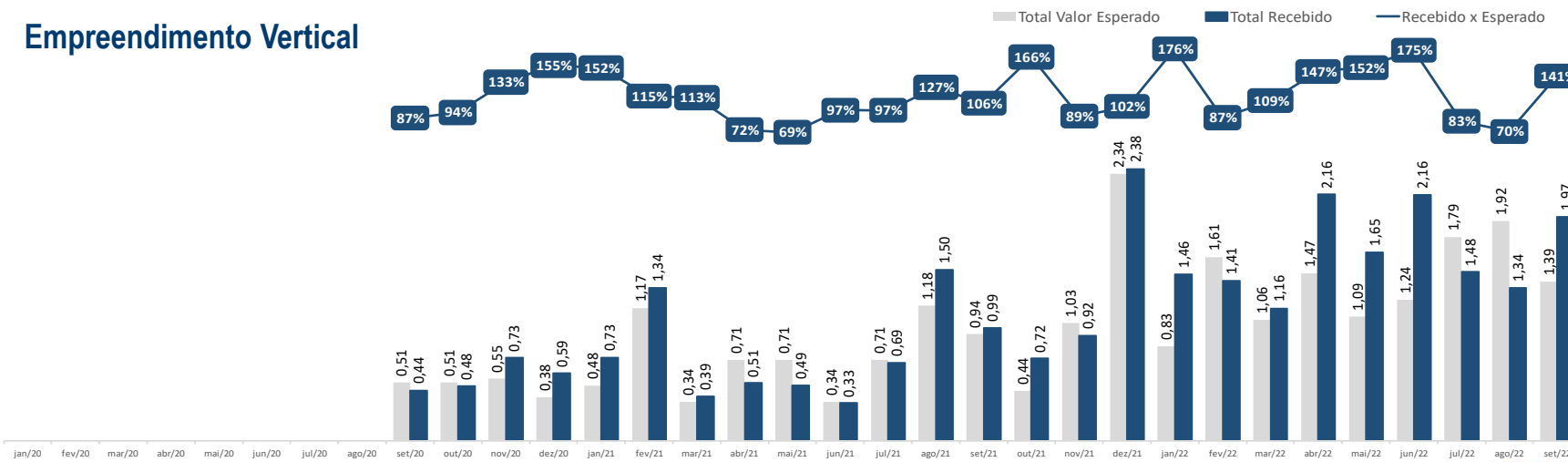
## Relatório Mensal

### Desempenho Carteira Esperada x Carteira Efetiva (Por Segmento)

#### Empreendimento Horizontal



#### Empreendimento Vertical

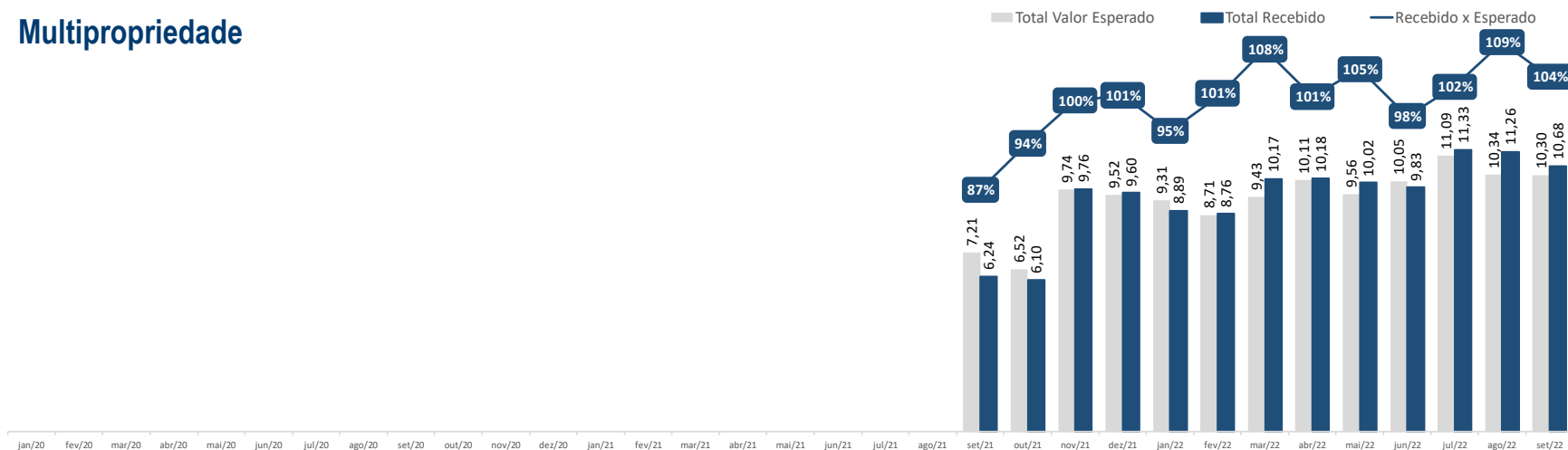


# Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

## Relatório Mensal

### Desempenho Carteira Esperada x Carteira Efetiva (Por Segmento)

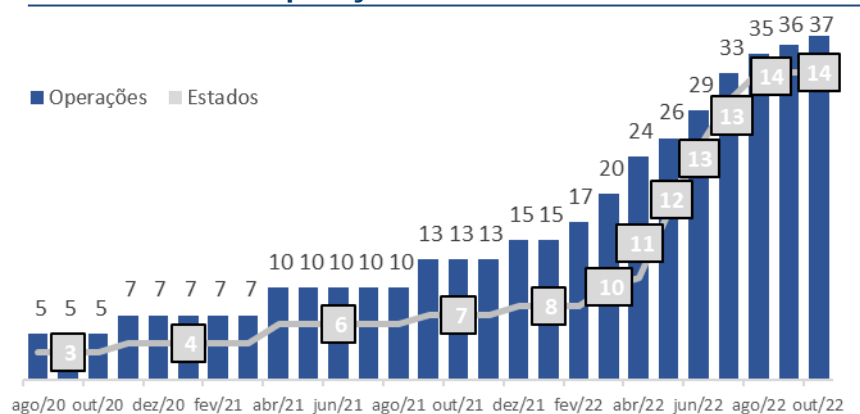
#### Multipropriedade



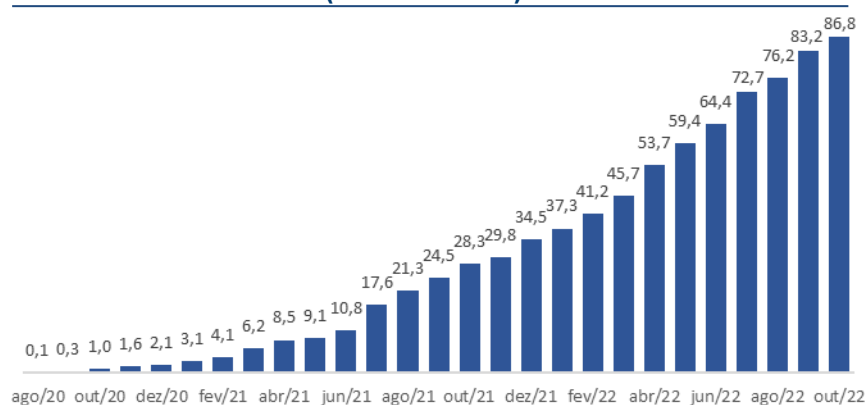
# Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

## Relatório Mensal

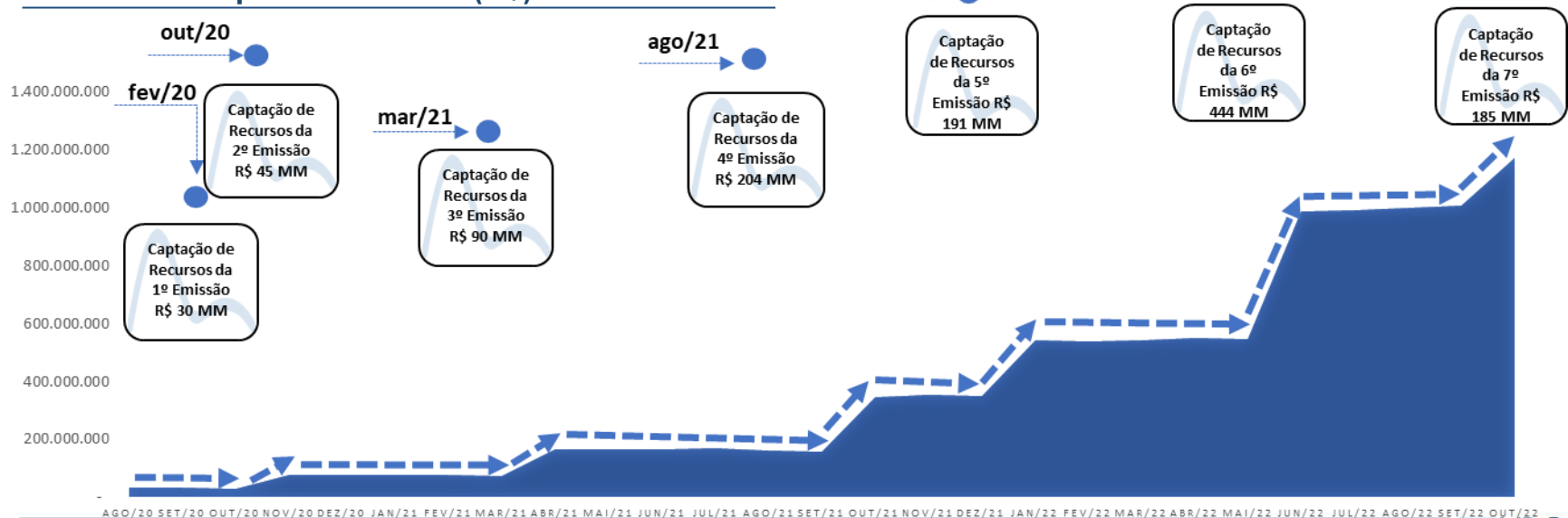
### Quantidade de Operações



### Número de Cotistas (Em Milhares)



### Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)



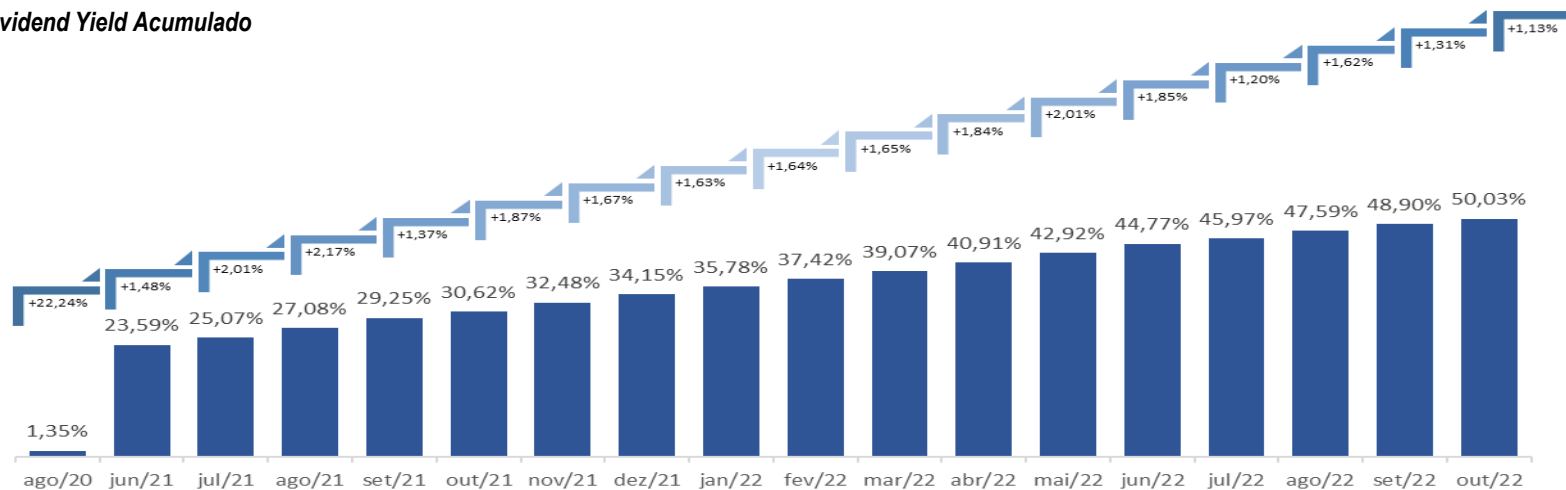


# Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

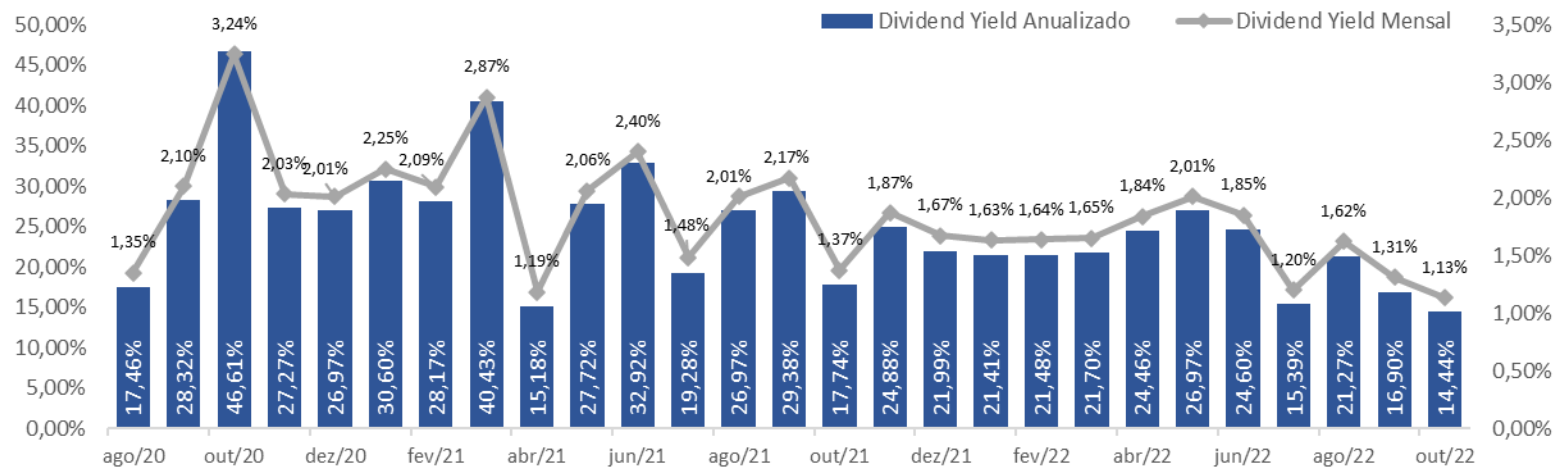
## Relatório Mensal

### Retorno do Fundo

**Dividend Yield Acumulado**



**Dividend Yield – Mensal vs. Anualizado**

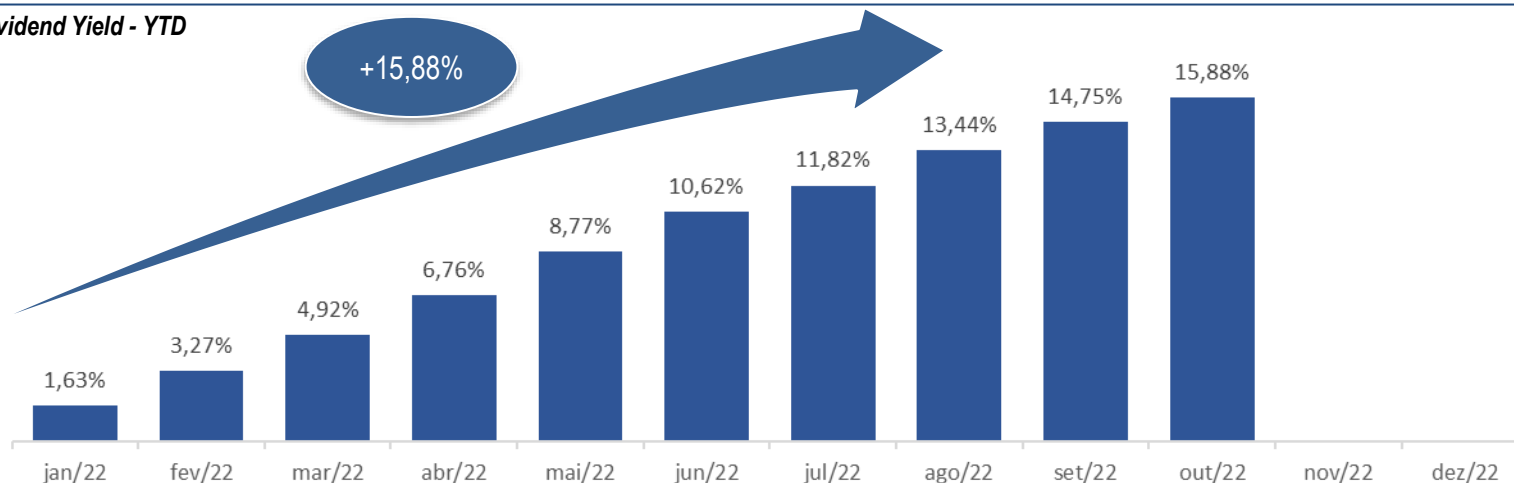


# Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

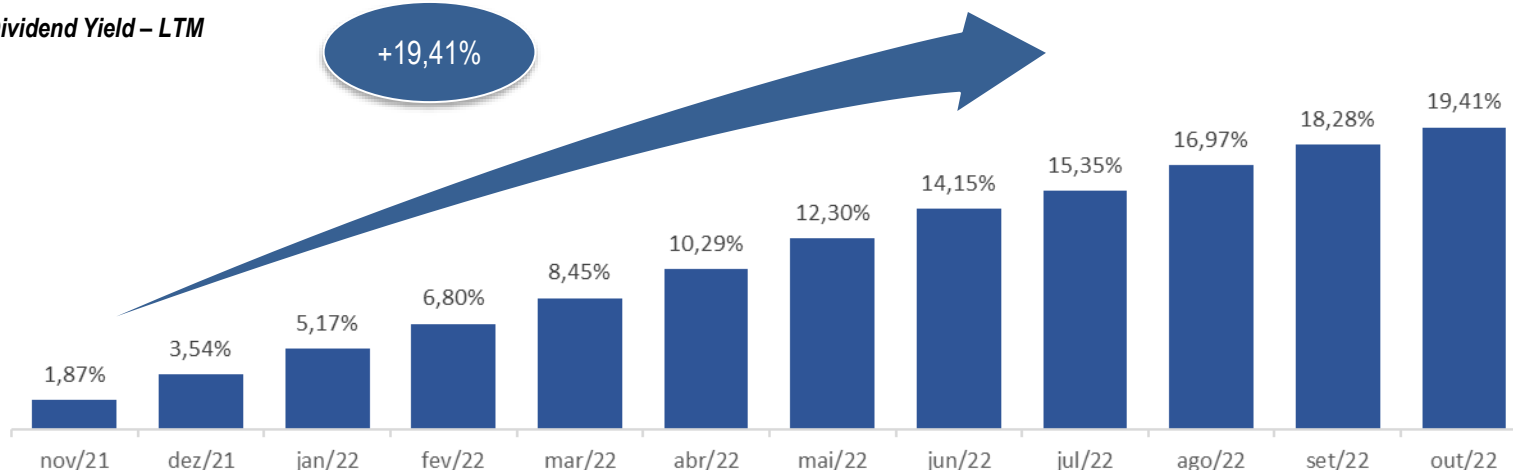
## Relatório Mensal

### 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\$ 1.198 milhões**



**Reconhecimento**  
**FII mais rentável de 2021**



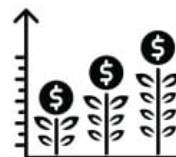
**Dividendos**  
**R\$ 1,13 por cota**



**Cotistas**  
**86.811 cotistas**



**Cotação (B3)<sup>1</sup>**  
**R\$ 102,69 (+2,69%)**



**Relevância**  
**Participa do IFIX**



**Dividendos (LTM)<sup>2</sup>**  
**R\$ 19,41 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 (%)	Varição (%)	Inadimplência Necessária para Default (%)
FIDC Residence Prima	110.000.000	0,0751	9,27%	-	-	-	-
Lagoa Quente	91.284.098	0,0742	9,15%	-	-	-	-
Hot Beach	88.161.151	0,0680	8,38%	1,51%	1,42%	-0,10%	63,57%
Maravista	72.378.782	0,0565	6,97%	9,38%	2,66%	-6,72%	44,10%
Casa Holding	52.836.117	0,0563	6,95%	-	-	-	-
Victoria Brasil	57.700.000	0,0494	6,10%	-	-	-	-
Guestier II	55.116.460	0,0448	5,53%	0,00%	4,24%	4,24%	37,30%
Vanvera	48.763.680	0,0365	4,50%	0,35%	6,67%	6,33%	36,00%
Lotelar III	42.563.314	0,0350	4,32%	3,50%	3,66%	0,16%	44,60%
Five Senses	35.020.773	0,0299	3,69%	0,94%	1,86%	0,92%	32,50%
Nova Sousa	29.529.272	0,0291	3,58%	19,61%	14,68%	-4,94%	46,30%
Home Equity	22.298.026	0,0220	2,72%	4,33%	4,86%	0,53%	34,00%
Nabileque	27.197.402	0,0218	2,68%	-	-	-	-
Mantiqueiras	20.671.756	0,0188	2,32%	13,33%	9,93%	-3,40%	42,50%
Gran Poeme	19.074.759	0,0153	1,89%	1,71%	3,47%	1,77%	31,00%
Atmosfera	19.307.078	0,0148	1,82%	5,15%	0,47%	-4,67%	42,70%
Mariana Maria	17.871.489	0,0142	1,75%	0,31%	6,33%	6,01%	35,00%
Terras Altas	12.654.178	0,0135	1,66%	-	-	-	-
YBY	12.407.186	0,0132	1,63%	4,66%	4,28%	-0,38%	-
Melhoramentos	14.434.850	0,0129	1,60%	2,37%	2,72%	0,35%	25,00%
Sky	15.267.344	0,0129	1,59%	3,36%	3,31%	-0,04%	57,70%
Brava Mundo	10.362.517	0,0110	1,36%	-	-	-	-
Riacho Doce	12.079.524	0,0093	1,15%	1,71%	3,30%	1,59%	80,68%
Yuca	9.545.510	0,0084	1,03%	6,03%	5,22%	-0,81%	38,63%
Barbosa	5.500.000	0,0079	0,97%	-	-	-	-
Lupera	7.446.792	0,0074	0,91%	0,53%	0,45%	-0,08%	35,00%
Nilo	8.063.216	0,0066	0,81%	0,79%	1,14%	0,35%	55,72%
Cristal	7.582.141	0,0063	0,78%	1,43%	1,78%	0,36%	43,00%
Pacto Urbanismo J3	5.987.036	0,0056	0,69%	0,04%	0,10%	0,06%	75,00%
Bio Barra	5.430.647	0,0048	0,59%	5,02%	8,99%	3,97%	37,00%
OMMAR	5.142.646	0,0044	0,54%	2,30%	2,32%	0,02%	55,00%
Imoquia	5.395.632	0,0043	0,53%	11,94%	11,80%	-0,14%	-
Olimpo	4.761.506	0,0040	0,50%	0,07%	0,08%	0,01%	34,00%
Pardini	4.135.116	0,0039	0,48%	2,48%	2,59%	0,11%	34,00%
Evidence	5.032.403	0,0038	0,46%	0,22%	0,60%	0,39%	39,52%
Oasis	3.073.893	0,0026	0,32%	0,00%	0,00%	0,00%	58,00%
Ferrara	2.848.365	0,0023	0,29%	2,75%	0,34%	-2,41%	27,40%
	2.814.924	0,0023	0,28%	-	-	-	-
	1.975.746	0,0016	0,20%	0,28%	0,29%	0,01%	23,80%
<b>Visão Geral</b>		<b>0,98</b>	<b>100,00%</b>	-	-	-	-

❖ **Dividendo mínimo esperado por cota com 100% de alocação: R\$ 0,98 + inflação e CDI das operações da carteira – despesas não recorrentes<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>Inflação 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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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.residencialguestier.com.br](http://www.residencialguestier.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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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 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 CCIs



25% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 39,6%



Vendas em 22,7%

**CRI Pardini, Divinópolis, MG** - [www.construtorapardini.com/](http://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 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 CCIs



31% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 69,3%



Vendas em 92,2%

**CRI Casa Holding, Rio de Janeiro, RJ** - [www.redehospitalcasa.com.br/](http://www.redehospitalcasa.com.br/)



	Corporativo
	N/A
	IPCA + 12,68% a.a
	Mensal
	R\$57.700.000,00



#### Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis (aluguel).
- Alienação fiduciária das cotas da SPE e do imóvel
- Fundo de reserva correspondente às três maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica
- Cessão Fiduciária dos recebíveis do plano de saúde



Operação lastreada em CCBs



100% do valor integralizado nos CRIs

# 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](http://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/](https://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](http://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's 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](http://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 CCI's



**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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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/](http://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/](http://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 27.743m<sup>2</sup>

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

## Relatório Mensal

### Resumo das Operações investidas

**CRI Melhoramentos, Caldas Novas, GO** - [www.lagoagoldenpark.com.br/](http://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/](http://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/](http://www.rosinc.com.br/biobarraresidences/)



**BARRA RESIDENCES**

	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 14.904m<sup>2</sup>



# 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)



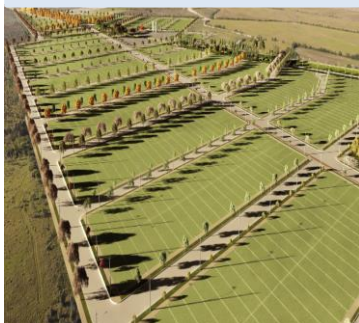
#### Garantias:

- 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 m<sup>2</sup>
- R\$146,00 preço médio do m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>
- R\$300,00 preço médio do m<sup>2</sup>

# 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 m<sup>2</sup>
- R\$5.200,00 preço médio do m<sup>2</sup>










# 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.urcACP.com.br](http://www.urcACP.com.br)  
[ri@urcACP.com.br](mailto:ri@urcACP.com.br)