

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Mensal – Abril de 2022



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\$549.530.697,37

Cota Patrimonial

R\$99,57

Número de Cotas

5.520.513

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

53.678

Considerações do Gestor

- Todas as operações do portfólio permanecem com boa performance. Nenhuma operação apresenta pontos de atenção em relação a performance da carteira ou de obras.
- Apesar da boa saúde das operações, o atual cenário de taxa SELIC acima de 12% ao ano e inflação acumulada nos últimos 12 meses também acima de 12% ao ano representa uma combinação potencialmente nociva na capacidade de pagamento dos mutuários em todos os segmentos imobiliários. Dessa forma estamos aumentando o monitoramento das operações que já temos em carteira e especialmente das operações do nosso pipeline de investimentos. Essa é uma medida preventiva que visa identificação de potenciais fragilidades para que ações de correção sejam tomadas antes de afetarem o retorno do fundo. Muito embora aumentemos a vigilância, não identificamos ainda nenhum sinal de piora de performance nas operações, como mencionado anteriormente.
- No momento da elaboração desse relatório, o fundo já alocou R\$57.260.680,00 provenientes de recursos captados nos direitos de preferência da oferta de cotas que está em andamento. As alocações foram feitas em operações que já estão na carteira do fundo, Lagoa EcoTowers e Five Senses, e em duas novas operações que irão constar na carteira do fundo no relatório referente ao mês de maio, R\$40.000.000,00 na operação Maravista, condomínio de casas em Aracaju/SE e R\$10.000.000,00 na operação Riacho Doce Multiresidence, em Maceió/AL.
- Com as alocações em Sergipe e Alagoas o fundo expande a diversificação territorial para mais estados do Brasil, diminuindo o risco de concentração econômica.

Eventos Subsequentes

- O Pipeline atual de investimentos futuros está em R\$576 Milhões, sendo 22 Loteamentos no total de R\$369 Milhões, 9 empreendimentos verticais no total de R\$111,6 Milhões, 1 empreendimento horizontal no total de R\$70 Milhões e 2 empreendimentos multipropriedades no total de R\$24,9 Milhões.
- Desse total, R\$392 Milhões estão em fase avançada de estruturação ou são operações aguardando apenas liberação dos ativos e registro dos documentos em cartório para as liquidações. Com isso a expectativa da gestora é uma alocação mais rápida comparada as alocações das últimas duas ofertas. Reiterando que é uma expectativa, que pode não se concretizar caso apareçam contingências não identificadas anteriormente em alguma(s) da(s) operação(ões).

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

Relatório Mensal

R\$	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22
Receita	7.321.363	6.943.866	6.740.713	10.106.082	9.067.566	11.259.918
Juros dos CRIs	3.758.830	3.350.991	3.457.151	3.055.562	3.700.195	4.863.829
Atualização Monetária dos CRIs	3.487.626	3.592.875	3.283.562	6.234.090	3.248.824	4.892.137
Outras Receitas Financeiras	74.908	-	-	816.430	2.118.547	1.503.952
(-) Despesas	(364.214)	(396.306)	(455.934)	(455.005)	(518.382)	(746.317)
(-) Reserva de Caixa ⁽¹⁾	(158.887)	(446.934)	(292.889)	(144.523)	77.787	(230.270)
Resultado Líquido	6.830.977	6.100.405	5.953.804	9.025.385	9.108.139	10.154.979
Resultado por Cota (R\$) - Caixa	1,87	1,67	1,63	1,64	1,65	1,84
(-) Reserva de Lucro ⁽²⁾	32.715	(222)	(38.086)	(481.168)	481.168	(128.352)
# de Cotas	3.652.937	3.652.937	3.652.937	5.520.113	5.520.113	5.520.113
Distribuição por Cotas Antes do IR	1,87	1,67	1,63	1,64	1,65	1,84
(-) Imposto de Renda por Cota	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribuição por Cotas Líquido de IR	1,87	1,67	1,63	1,64	1,65	1,84
Dividend Yield Líquido de IR (%)	1,94%	1,75%	1,70%	1,68%	1,68%	1,85%
Patrimônio Líquido	351.769.051	349.030.395	349.485.932	536.567.616	541.633.526	549.530.697
Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)	-	-	540.871.472	-	-	-

(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

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>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>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>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>

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

Relatório Mensal

Operações em Carteira

<p>CRI</p>	Goiás (Sivânia/Anapolis)	Valor: até R\$22.605m Taxa: IPCA + 13,49% a.a.
<p>CRI</p>	São Paulo (São Paulo)	Valor: até R\$13.000m Taxa: IIPCA + 11,25% a.a. Taxa: IIPCA + 13,50% a.a.
<p>CRI</p>	Goiás (Caldas Novas)	Valor: até R\$62.666m Taxa: IPCA + 11,35% a.a.
<p>CRI</p>	São Paulo (Olimpia)	Valor: até R\$160.000m Taxa: IPCA + 9,25% a.a. Taxa: IPCA + 11,00% a.a. Taxa: IPCA + 13,00% a.a.
<p>DEB</p>	Rio Grande do Sul (Pelotas)	Valor: até R\$30.000m Taxa: IPCA + 17,00% a.a.
<p>DEB</p>	Bahia (Esplanada)	Valor: até R\$450.000m Taxa Mínima: IPCA + 17,00% a.a. Taxa Inicial: IPCA + 12,00% a.a.
<p>CRI</p>	Tocantins (Araguaina)	Valor: até R\$15.000m Taxa: IPCA + 12,00% a.a.
<p>CRI</p>	Pará (Belém)	Valor: até R\$23.700m Taxa: IPCA + 12,00% a.a.
<p>CRI</p>	Pará (Belém)	Valor: até R\$26.200m Taxa: IPCA + 12,00% a.a.
<p>DEB</p>	Bahia (Paulo Afonso)	Valor: até R\$11.000m Taxa: IPCA + 16,00% a.a.
<p>CRI</p>	Tocantins (Palmas)	Valor: até R\$50.000m Taxa: IPCA + 13,00% a.a. Taxa: IPCA + 16,40% a.a.
<p>DEB</p>	São Paulo (Salto)	Valor: até R\$50.000m Taxa: IPCA + 16,00% a.a.

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
CRI Lagoa Quente	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	IPCA + 11,35% a.a	81.038.038	14,7%	abr-34	20,4%	61,9%	53,7%	2,2%	556,0%
CRI Hot Beach	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino 2	IPCA + 11,00% a.a	55.778.809	10,2%	ago-27	65,3%	100,0%	96,9%	1,8%	359,1%
DEB Prima **	BA	Esplanada	Prima Emp	-	IPCA + 12,00% a.a	51.024.098	9,3%	jan-30	-	-	-	-	-
CRI Guestier II	SP	Bauru	Travessia	Única	IGPM + 11,00% a.a	47.414.799	8,6%	jun-33	62,6%	80,5%	95,5%	1,6%	182,7%
CRI Victoria Brasil	SE	Aracaju	Travessia	Única	IPCA + 12,00% a.a	45.409.896	8,3%	abr-31	76,9%	54,6%	100,0%	3,0%	185,9%
CRI Vanvera	RO	Ariquemes	Travessia	Única	IPCA + 12,15% a.a	41.854.778	7,6%	jul-34	45,2%	100,0%	90,2%	4,1%	323,7%
CRI Lotelar III	SP	Itapetininga	Travessia	Única	IPCA + 12,65% a.a	33.654.960	6,1%	dez-29	53,4%	98,0%	87,0%	2,6%	242,1%
CRI Hot Beach	SP	Olimpia	RB Sec	Subordinada	IPCA + 13,00% a.a	18.608.942	3,4%	ago-27	65,3%	100,0%	96,9%	1,8%	359,1%
CRI Atmosfera	SP	Ubatuba	Travessia	Única	IPCA + 11,68% a.a	16.080.204	2,9%	ago-32	92,0%	65,0%	96,8%	15,4%	668,1%
CRI Mantiqueiras	MG	Extrema	Travessia	Única	IPCA + 11,85% a.a	16.018.042	2,9%	abr-33	41,1%	91,7%	71,6%	3,4%	525,6%
CRI Nabileque	GO	Silvânia	Travessia	Única	IPCA + 13,49% a.a	14.660.040	2,7%	jul-32	60,0%	95,0%	78,8%	11,9%	136,0%
CRI Gran Poeme	GO	Goiania	Travessia	Única	IPCA + 11,25% a.a	14.632.131	2,7%	jan-27	66,5%	61,3%	78,9%	4,6%	114,7%
CCB Nova Sousa	PB	Sousa	Travessia	Única	IPCA + 14,75% a.a	13.857.788	2,5%	ago-31	98,3%	96,9%	61,0%	4,8%	216,2%
FII CVPAR ***	-	-	BTGPactual	-	IPCA + 12,00% a.a	9.860.000	1,8%	-	-	-	-	-	-
CRI Five Senses	TO	Palmas	Travessia	Subordinada	IPCA + 16,40% a.a	9.751.682	1,8%	mar-28	5,8%	33,5%	21,9%	16,2%	210,9%
CRI Five Senses	TO	Palmas	Travessia	Sênior	IPCA + 13,00% a.a	8.649.642	1,6%	mar-28	5,8%	33,5%	21,9%	16,2%	210,9%
CRI Lupera	TO	Araguaina	Vert	Única	IPCA + 12,00% a.a	8.214.119	1,5%	mar-27	-	100,0%	38,0%	-	-
DEB Mariana Maria	SP	Salto	Mariana Maria Emp	-	IPCA + 16,00% a.a	8.092.356	1,5%	abr-27	-	-	-	-	-
CRI Brava Mundo	SC	Itajaí	Travessia	Única	IPCA + 11,35% a.a	6.948.310	1,3%	fev-28	9,1%	31,7%	59,9%	2,4%	588,5%
Home Equity	-	-	Travessia	-	IPCA + 11,80% a.a	5.578.400	1,0%	fev-51	-	-	-	-	-
CRI Pacto	PB	Bananeiras	Travessia	Única	IPCA + 13,10% a.a	5.192.470	0,9%	jul-34	35,1%	91,3%	79,5%	8,2%	112,9%
CRI Olimpo	SP	Monte Mor	True Sec	Sênior	IPCA + 11,00% a.a	4.863.108	0,9%	jan-25	17,2%	100,0%	96,2%	0,6%	680,8%
CRI Imoquia	PB	Patos e Taperoá	Travessia	Única	IGPM + 14,00% a.a	4.073.747	0,7%	fev-30	48,5%	97,0%	77,0%	2,0%	88,2%
DEB Terras Altas	RS	Pelotas	Highland Emp	-	IPCA + 17,00% a.a	4.046.178	0,7%	jan-32	-	-	-	-	-
DEB Sky	BA	Paulo Afonso	Sky Emp	-	IPCA + 16,00% a.a	3.155.431	0,6%	jan-32	-	-	-	-	-
CRI Nilo	SP	São Paulo	Travessia	Subordinada	IPCA + 13,50% a.a	3.050.013	0,6%	jul-23	19,6%	43,8%	60,6%	1,8%	278,7%*
CRI Nilo	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	IPCA + 11,25% a.a	3.046.103	0,6%	jul-23	19,5%	43,8%	60,6%	1,8%	278,7%*
CRI Ferrara	PA	Belém	RB Sec	Sênior	IPCA + 12,00% a.a	2.252.917	0,4%	mar-26	-	-	91,7%	-	-
CRI Evidence	PA	Belém	RB Sec	Sênior	IPCA + 12,00% a.a	2.252.917	0,4%	mar-26	-	-	69,5%	-	-
Oasis	-	-	Travessia	-	IPCA + 11,80% a.a	1.800.637	0,3%	fev-51	-	-	-	-	-
CRI Hot Beach	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino 1	IPCA + 9,25% a.a	94.476	0,0%	ago-27	65,3%	100,0%	96,9%	1,8%	359,1%

Visão Geral Inflação + 12,10% a.a 540.955.029 98,4% 42,1% 65,9% 67,0% 3,28% 278,0%

(*) - Para o CRI Nilo, 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

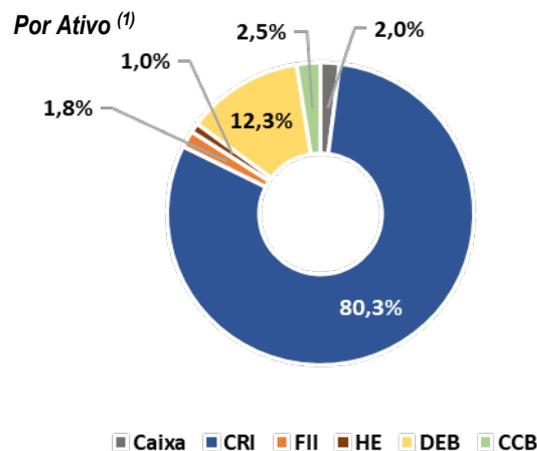
(**) - Para o Pagamento mínimo da debenture Prima teremos sempre o valor de 12,00% a.a. Sendo que o valor efetivo da taxa de juros é 17,00% a.a dessa maneira incorporando 5,00% a.a de juros no saldo devedor até o início das amortizações.

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

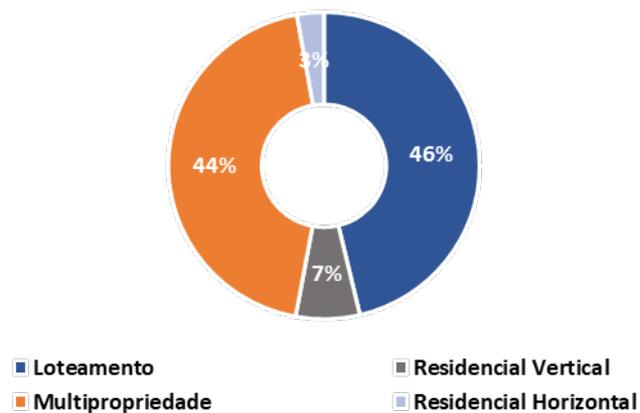
Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

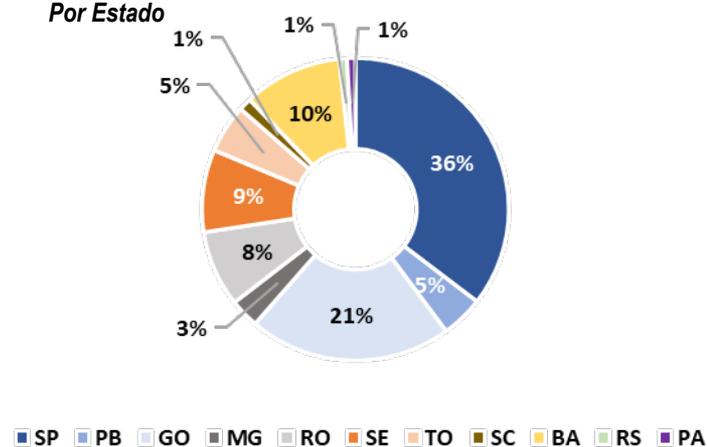
Desembolso (%)



Por Segmento



Por Estado



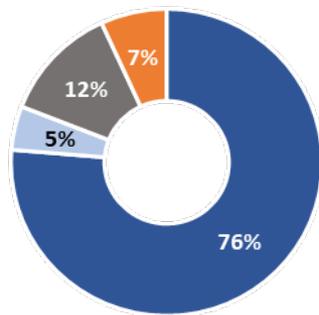
(1) - HE = Home Equity

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

Relatório Mensal

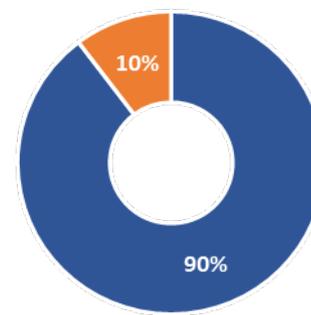
Desembolso (%)

Por Classe



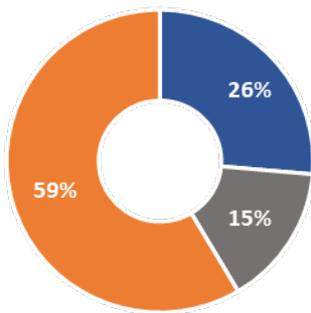
■ Única ■ Sênior ■ Mezanino ■ Subordinada

Por Indexador



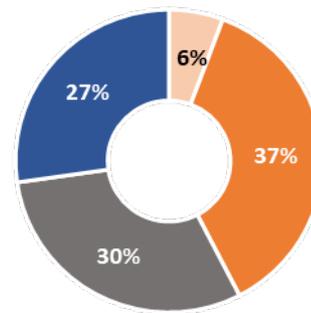
■ IPCA ■ IGPM

Por Loan to Value ⁽¹⁾



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

Por Obras



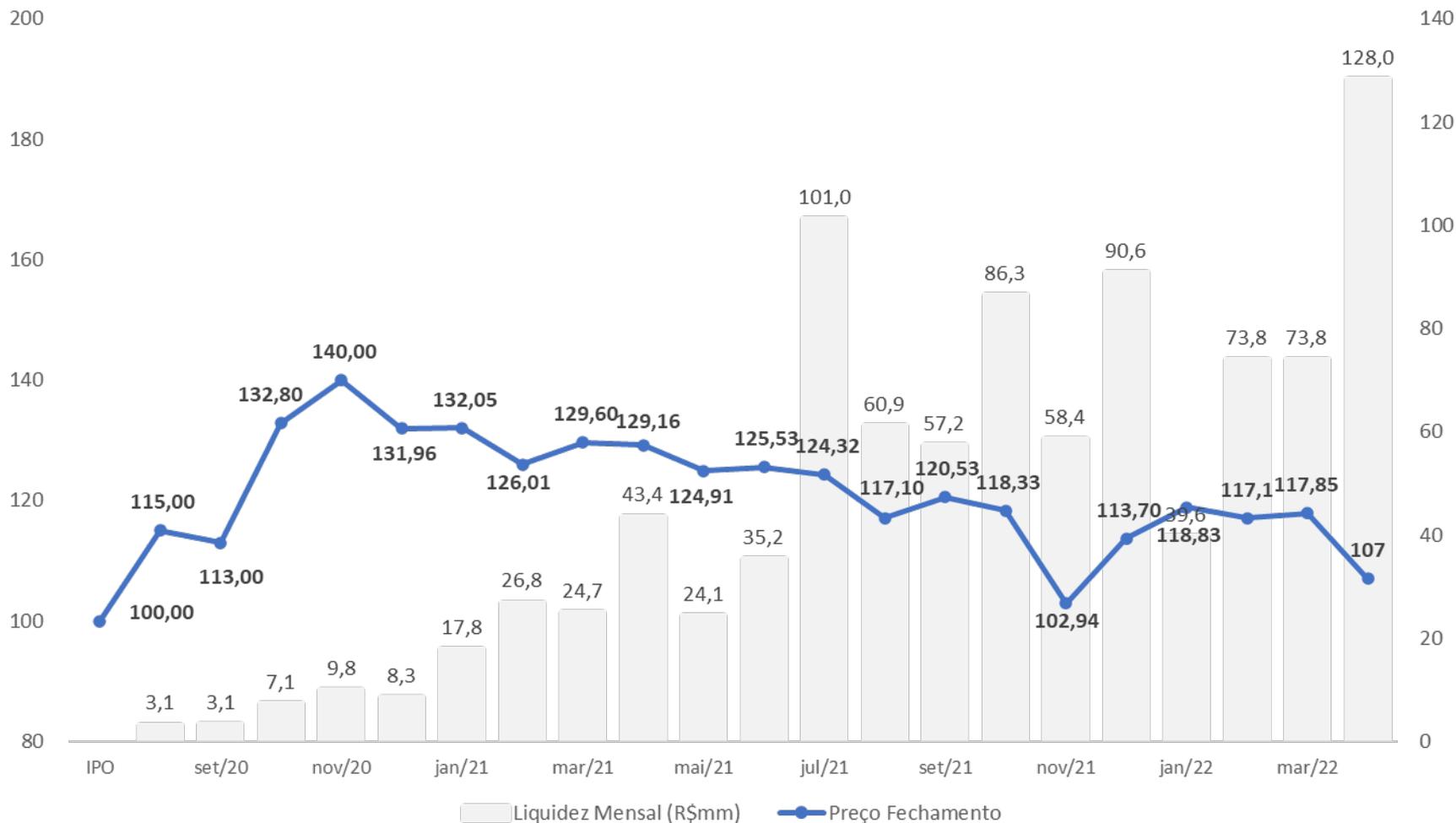
■ 0-33% ■ 33-66% ■ 66-99% ■ 100%

(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

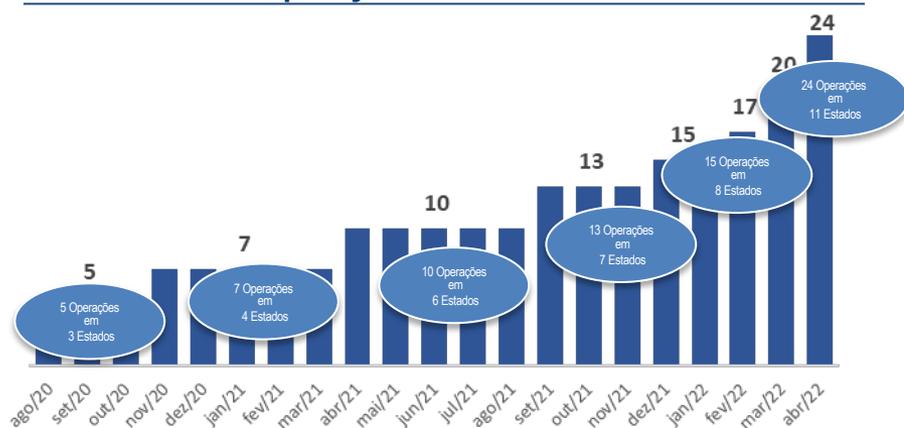
Desempenho Mercado Secundário



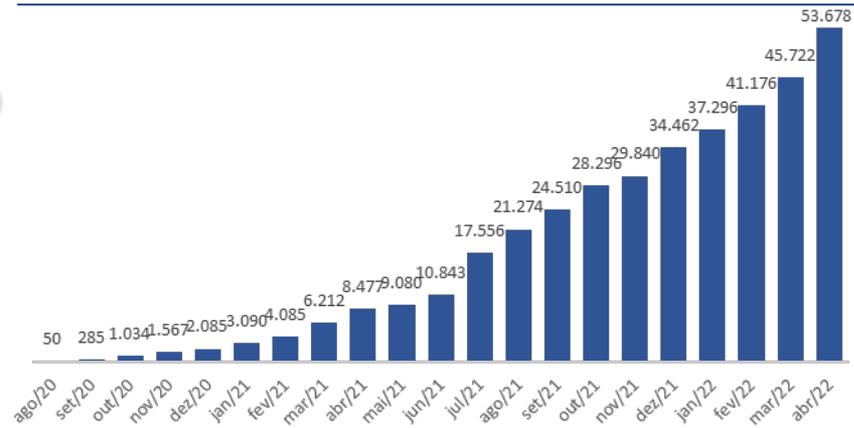
Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

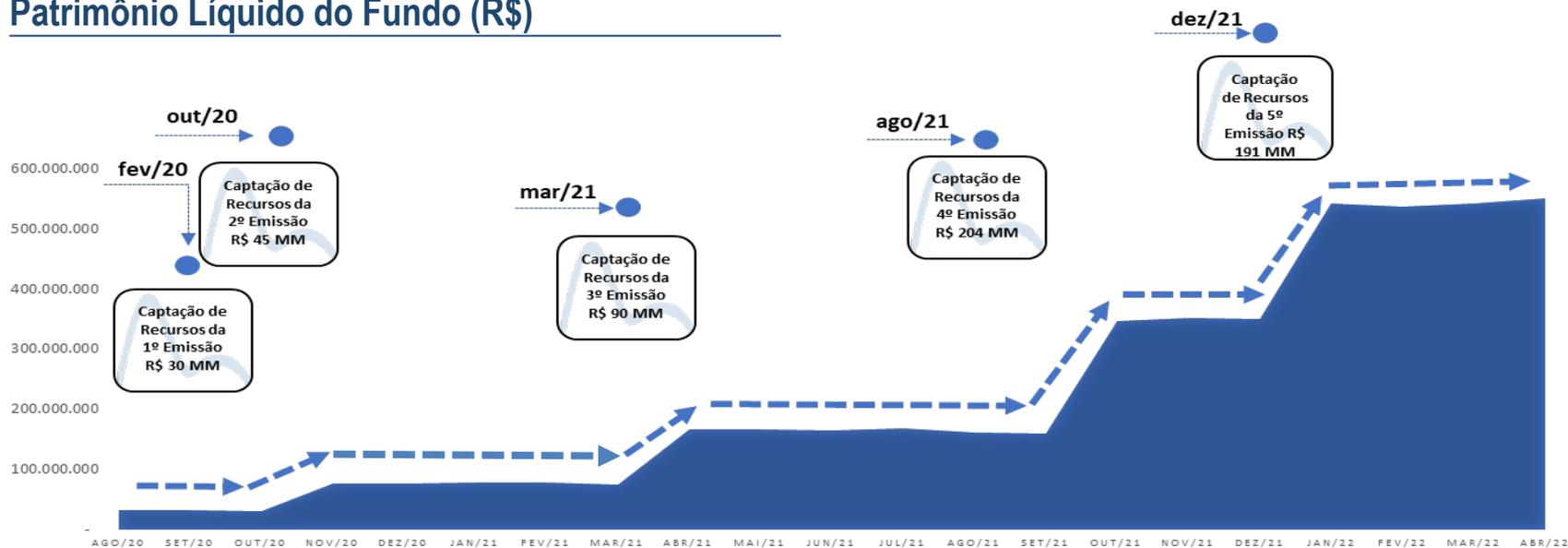
Quantidade de Operações



Número de Cotistas



Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)

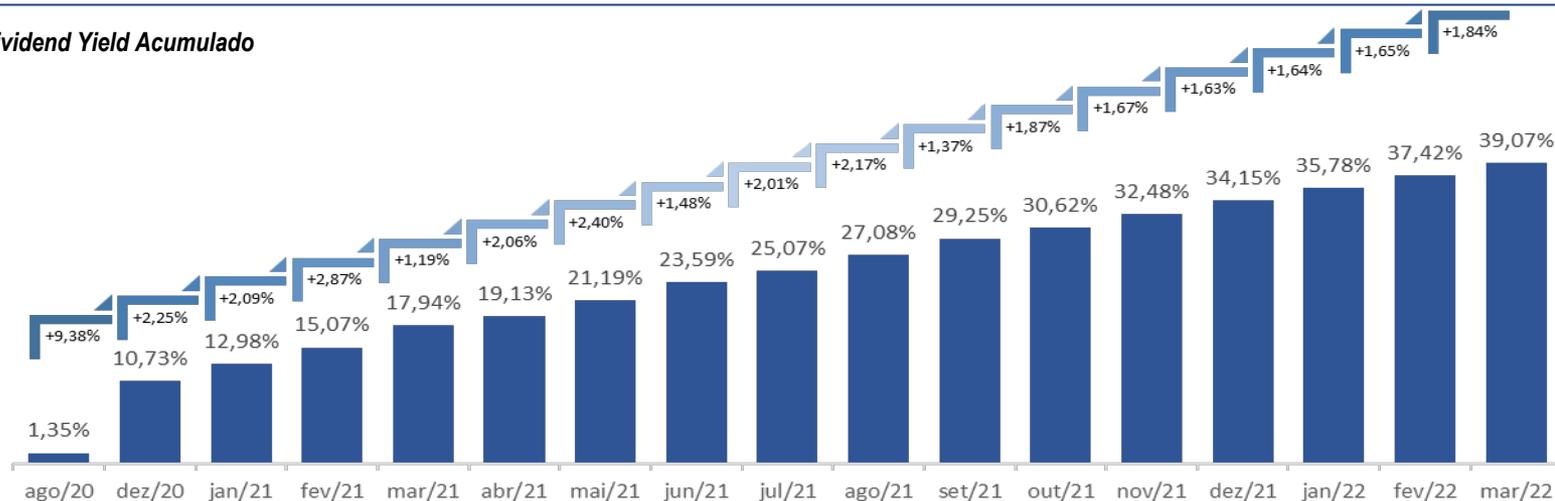


Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

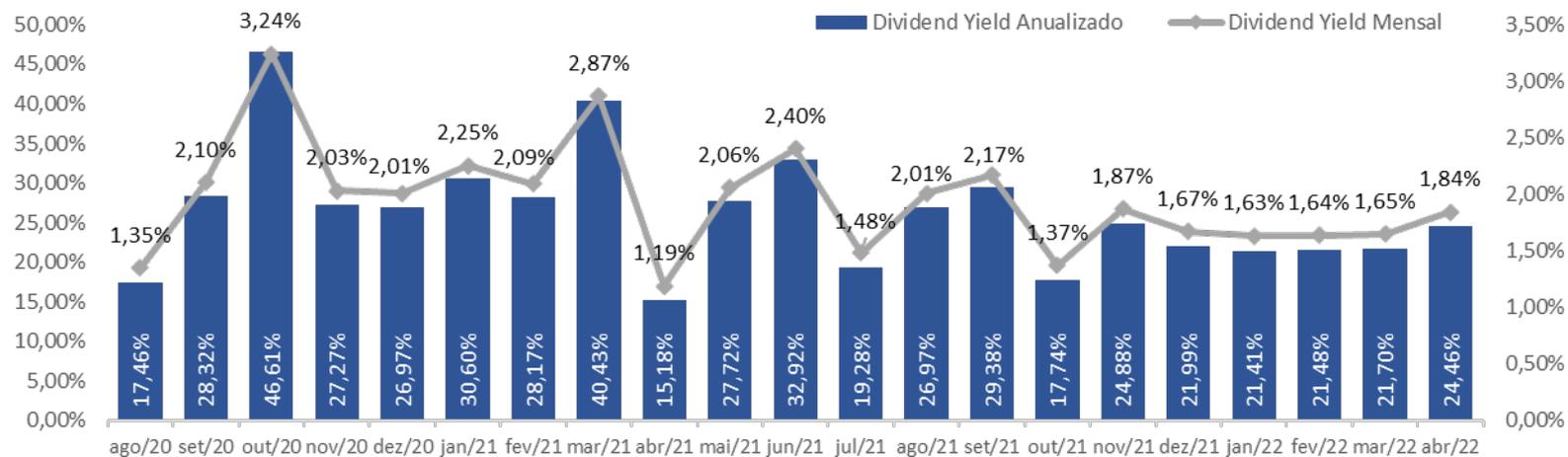
Relatório Mensal

Retorno do Fundo

Dividend Yield Acumulado



Dividend Yield – Mensal vs. Anualizado

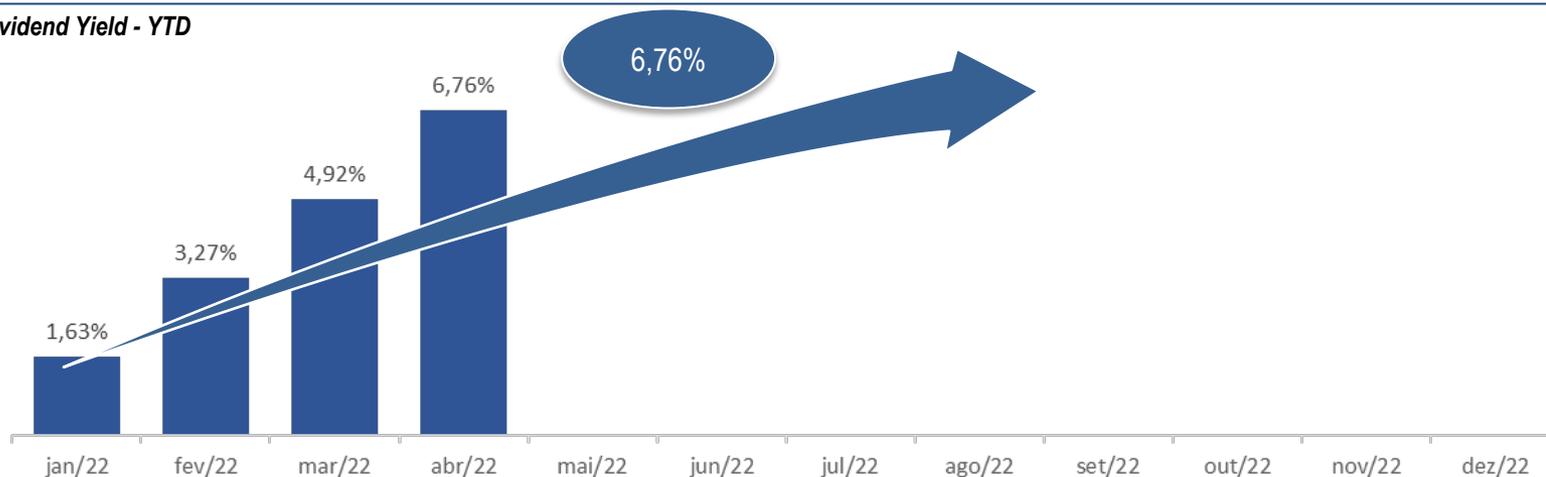


Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

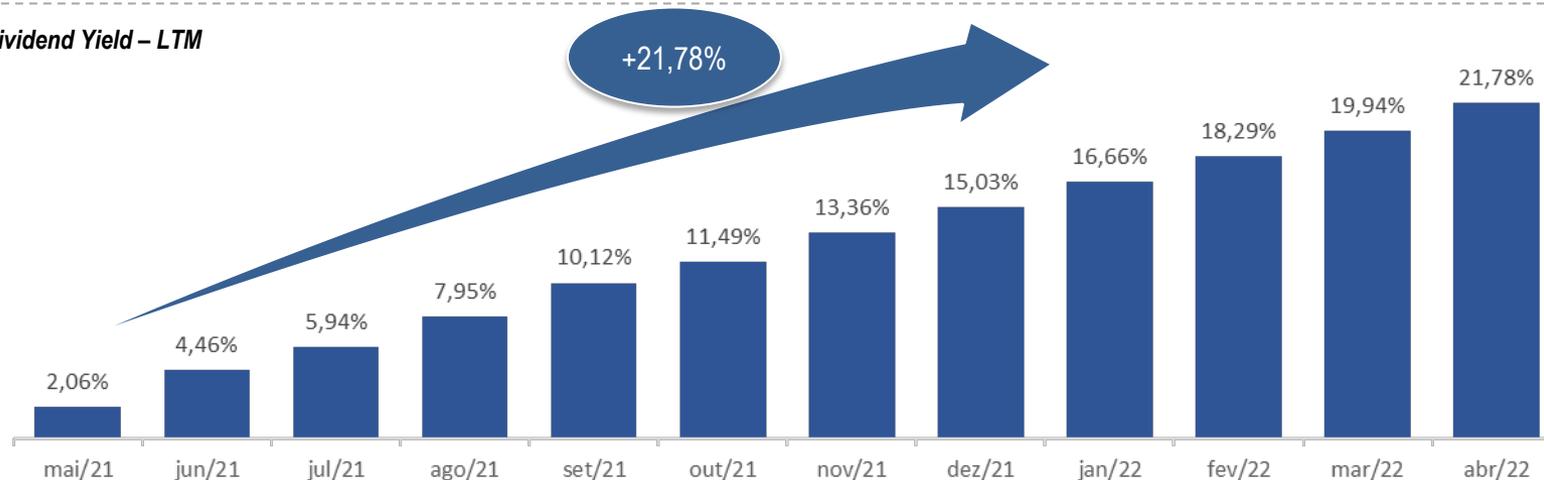
Relatório Mensal

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\$ 591 milhões



Reconhecimento
FII mais rentável de 2021



Dividendos
R\$ 1,84 por cota



Cotistas
53.678 cotistas



Cotação (B3)¹
R\$ 107,00 (+7,00%)



Relevância
Participa do IFIX



Dividendos (LTM)²
R\$ 21,78 por cota



Liquidez Média Diária
R\$ 6,41 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 (R\$/cota)	Participação por Operação (%)	Inadimplência Inicial (%)	Inadimplência Atual (%)	Variação (%)	Inadimplência Necessária para Default (%)
Hot Beach	77.007.671	0,1271	14,74%	9,38%	1,76%	-7,62%	44,10%
Lagoa Quente	53.682.127	0,0875	10,16%	1,51%	2,25%	0,73%	73,73%
Prima	51.024.098	0,0877	10,18%	-	-	-	-
Victoria Brasil	48.438.493	0,0833	9,66%	0,00%	3,05%	3,05%	37,30%
Guestier II	45.653.845	0,0722	8,38%	0,35%	1,57%	1,22%	36,00%
Vanvera	44.926.118	0,0781	9,07%	3,50%	4,09%	0,60%	44,60%
Lotelar III	32.253.488	0,0583	6,76%	0,94%	2,64%	1,69%	32,50%
Atmosfera	17.553.248	0,0294	3,41%	0,31%	15,37%	15,06%	35,00%
Mantiqueiras	16.582.052	0,0282	3,27%	1,71%	3,40%	1,69%	31,00%
Five Senses	16.042.441	0,0126	1,47%	19,61%	16,16%	-3,45%	46,30%
Nabileque	15.932.765	0,0306	3,55%	13,33%	11,92%	-1,41%	42,50%
Gran Poeme	13.959.142	0,0226	2,62%	5,15%	4,60%	-0,55%	42,70%
Nova Sousa	13.857.788	0,0289	3,36%	4,33%	4,78%	0,45%	34,00%
Lupera	8.214.119	0,0141	1,64%	-	-	-	-
Mariana Maria	8.092.356	0,0182	2,12%	-	-	-	-
Nilo	6.161.682	0,0109	1,27%	1,43%	1,77%	0,34%	43,00%
Brava Mundo	5.945.454	0,0097	1,12%	1,71%	2,36%	0,65%	89,88%
Home Equity	5.578.400	0,0094	1,10%	-	-	-	-
Pacto Urbanismo	5.488.395	0,0103	1,19%	5,02%	8,22%	3,20%	37,00%
Olimpo	4.838.712	0,0077	0,89%	0,22%	0,60%	0,38%	39,52%
Terras Altas	4.046.178	0,0091	1,06%	-	-	-	-
Imoguia	3.949.865	0,0079	0,91%	2,48%	1,98%	-0,50%	34,00%
Sky	3.155.431	0,0071	0,83%	-	-	-	-
Ferrara	2.252.917	0,0039	0,45%	-	-	-	-
Evidence	2.252.917	0,0039	0,45%	-	-	-	-
Oasis	1.800.637	0,0030	0,35%	-	-	-	-
Visão Geral		0,9600	100,00%	-	-	-	-

❖ **Dividendo mínimo esperado por cota com 100% de alocação: R\$ 0,96 + inflação das operações da carteira¹**

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

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

Relatório Mensal

Resumo das Operações investidas

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



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



Garantias:

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



Operação lastreada em CCIs



100% do valor integralizado nos CRIs



Obras em **98,0%**



Vendas em **90,0%**

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



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



Garantias:

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



Operação lastreada em CCBs.



40% do valor integralizado nas CCBs



Obras em **93,0%**



Vendas em **61,0%**

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



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



Garantias:

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



Operação lastreada em CCIs



60% do valor integralizado nos CRIs



Obras em **97,0%**



Vendas em **77,0%**

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

Relatório Mensal

Resumo das Operações investidas

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



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



Garantias:

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



Operação lastreada em CCIs



63% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 95,0%



Vendas em 81,0%

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



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



Garantias:

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



Operação lastreada em CCBs



77% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 65,0%



Vendas em 70,0%

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



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



Garantias:

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



Operação lastreada em CCIs



81% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 91,7%



Vendas em 71,0%

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

Relatório Mensal

Resumo das Operações investidas

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



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



Garantias:

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



Operação lastreada em CCIs



84% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 71,0%



Vendas em 100,0%

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



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



Garantias:

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



Operação lastreada em CCIs



58% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 100,0%



Vendas em 95,0%

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



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



Garantias:

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



Operação lastreada em CCIs



74% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 89,0%



Vendas em 79,5%

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

Relatório Mensal

Resumo das Operações investidas

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



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



Garantias:

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



Operação lastreada em CCI



8,5% do valor integralizado nos CRIs



Obras em **N/A**



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 **N/A**



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 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 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%

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 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



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 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



100% do valor integralizado nos CRIs



Obras em **55,3%**



Vendas em **81,6%**

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)



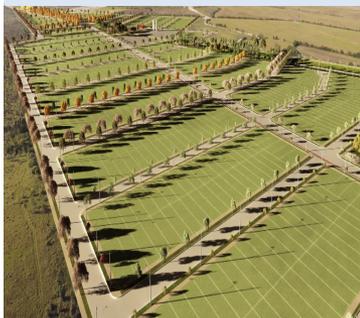
Garantias:

- 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 fiduciária 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

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