

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Mensal – Abril de 2021

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\$165.389.805,87

Cota Patrimonial

R\$99,61

Número de Cotas

1.660.428

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

8.477

Considerações do Gestor

- As alocações programadas para os recursos captados na última oferta foram concluídas. Os recursos reservados em caixa serão alocados nas estratégias de pro soluto e compra definitiva de carteiras (true sale) e em eventuais oportunidades ou necessidade de aumento das alocações nos CRIs da carteira, gerados por aumentos nas vendas ou novos aportes para obra.
- Os dividendos do mês foram impactados diretamente pela demora na alocação causada pela demora na obtenção de documentos essenciais nas diligências e nos registros das operações CRI Pacto Mais e CRI Vanvera, nos estados da Paraíba e Rondônia respectivamente. **REITERAMOS NOSSO COMPROMISSO COM A GESTÃO DE RISCO E RETORNO DO FUNDO, NESTA ORDEM. APESAR DO IMPACTO NOS DIVIDENDOS, ERA DE VITAL IMPORTÂNCIA PARA A SEGURANÇA DAS OPERAÇÕES QUE ESSES DOCUMENTOS FOSSEM OBTIDOS ANTES DAS LIQUIDAÇÕES.**
- Os dividendos do próximo mês terão impacto positivo causado pela conclusão nas alocações. O CRI Vanvera terá o correspondente a 18 dias de rentabilidade, já que foi liquidado no dia 31/04. O primeiro mês completo de rentabilidade desse CRI, que é o maior da carteira no momento será no mês de Junho/2021.
- Permanecemos atuando fortemente e com muita proximidade na resolução das questões de obra dos dois empreendimentos que foram mais impactados pelo aumento recente de materiais na construção civil, Nabileque e Sousa. Na operação de Sousa visualizamos uma oportunidade de aumento da operação, já que o loteamento possui um VGV potencial acima de R\$ 50MM, e muitos custos de obra da primeira fase são compartilhados com as demais fases do empreendimento. Estamos nos aprofundando na análise de mercado na região para tomar as decisões pertinentes.

Eventos Subsequentes

- O CRI Nabileque teve um aumento expressivo nas vendas do loteamento nos últimos dois meses. Essas novas vendas foram feitas com indexador IPCA, bem como uma parcela relevante dos contratos do loteamento foi renegociada para o mesmo indexador, aumentando o risco da operação caso a mesma permaneça indexada em IGPM. Estamos estruturando o aumento da operação, programando novas tranches futuras, já com a substituição do indexador.

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

Relatório Mensal

R\$	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21
Receita	1.502.813	1.646.630	1.928.753	1.887.213	2.479.657	2.293.402
Juros dos CRIs	365.385	696.212	698.241	708.106	711.744	878.532
Atualização Monetária dos CRIs	1.125.903	948.974	1.230.293	1.179.008	1.766.841	1.284.497
Outras Receitas Financeiras	11.525	1.444	219	99	1.072	130.373
(-) Despesas	(77.544)	(81.279)	(93.224)	(88.069)	(124.461)	(192.293)
(-) Reserva de Caixa ⁽¹⁾	(102.208)	(48.324)	(135.880)	(210.399)	(183.790)	(125.604)
Resultado Líquido	1.528.470	1.517.027	1.699.649	1.588.746	2.171.406	1.975.505
Resultado por Cota (R\$) - Caixa	2,03	2,01	2,25	2,11	2,88	1,19
(-) Reserva de Lucro ⁽²⁾	205.408	-	-	-	-	-
# de Cotas	754.740	754.740	754.740	754.740	754.740	1.660.428
Distribuição por Cotas Antes do IR	2,03	2,01	2,25	2,11	2,88	1,19
(-) Imposto de Renda por Cota	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribuição por Cotas Líquido de IR	2,03	2,01	2,25	2,11	2,88	1,19
Dividend Yield Líquido de IR (%)	2,04%	2,01%	2,20%	2,07%	2,92%	1,19%
Patrimônio Líquido	75.053.153	75.382.989	77.081.960	76.934.987	74.476.869	165.389.806
Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)	-	-	-	-	165.045.669	-

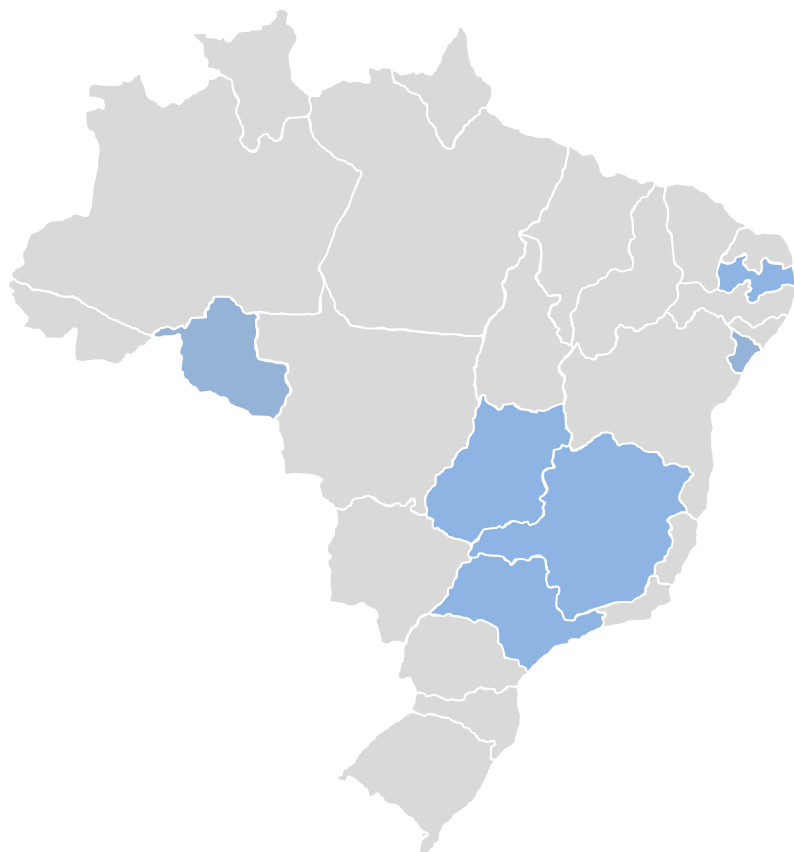
(1) As reservas de caixa passaram a ser feitas a partir do mês de ago/2020 antes da distribuição de resultados, para refletir e provisionar pagamentos de despesas não recorrentes do fundo

(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

CRIs em Carteira



CRI



São Paulo
(Bauru)

Valor: até R\$38,000m
Taxa: IGPM + 11,0% a.a.

CRI



Paraíba
(Patos & Taperoá)

Valor: até R\$3,200m
Taxa: IGPM + 14,0% a.a.

CRI



São Paulo
(Itapetininga)

Valor: até R\$23,336m
Taxa: IGPM + 12,1% a.a.

CRI



Paraíba
(Sousa)

Valor: até R\$4,000m
Taxa: IGPM + 14,0% a.a.

CRI



São Paulo
(Ubatuba)

Valor: até R\$40,000m
Taxa: IGPM + 11,0% a.a.

CRI



Rondônia
(Ariquemes)

Valor: até R\$47.000m
Taxa: IPCA + 12,15% a.a.

CRI



Goiás
(Sivânia/Anapolis)

Valor: até R\$8,400m
Taxa: IGPM + 13,2% a.a.

CRI



Sergipe
(Aracaju)

Valor: até R\$8.450m
Taxa: IPCA + 12,0% a.a.

CRI



Minas Gerais
(Extrema)

Valor: até R\$21,912m
Taxa: IGPM + 11,3% a.a.

CRI



Paraíba
(Bananeiras)

Valor: até R\$5.600m
Taxa: IPCA + 13,1% a.a.

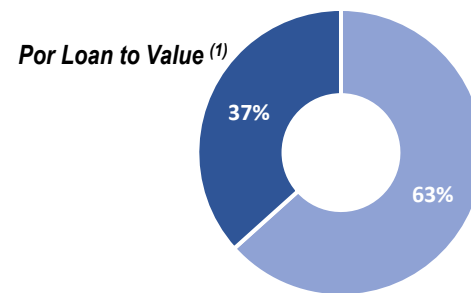
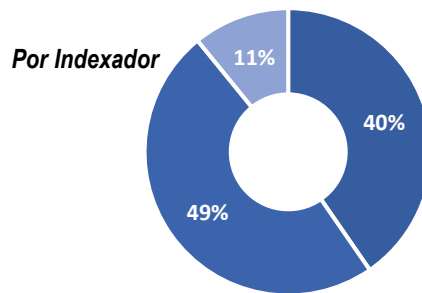
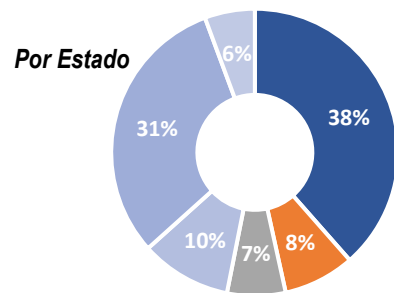
Urca Prime Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII (URPR11)

Relatório Mensal

Operações em carteira

Ativo	Estado	Cidade	Emissor	Taxa	Valor (R\$)	% PL do Fundo	Vencimento	LTV	Obras	Vendas	Inadimplência	Razão PMT
CRI Nova Sousa	PB	Sousa	Travessia	IGPM + 14,00% a.a	3.687.016	2,2%	ago-31	28,4%	88,0%	53,0%	4,8%	168,2%
CRI Imoguia	PB	Patos e Taperoá	Travessia	IGPM + 14,00% a.a	2.832.807	1,7%	fev-30	36,1%	95,0%	71,0%	2,3%	118,3%
CRI Atmosfera	SP	Ubatuba	Travessia	IGPM + 11,00% a.a	8.776.744	5,3%	ago-32	25,4%	99,0%	83,0%	3,1%	120,4%
CRI Nabileque	GO	Silvânia	Travessia	IGPM + 13,20% a.a	9.978.638	6,0%	jul-32	41,9%	89,0%	75,0%	12,2%	107,1%
CRI Lotelar II	SP	Itapetininga	Travessia	IGPM + 12,10% a.a	24.677.211	14,9%	dez-29	44,6%	91,0%	85,0%	0,9%	255,0%
CRI Mantiqueiras	MG	Extrema	Travessia	IGPM + 11,30% a.a	15.507.455	9,4%	abr-33	41,3%	49,0%	62,0%	3,4%	261,9%
CRI Guestier	SP	Bauru	Travessia	IGPM + 11,00% a.a	24.942.038	15,1%	jun-33	32,2%	28,2%	88,7%	0,4%	296,0%
CRI Vanvera	RO	Ariquemes	Travessia	IPCA + 12,15% a.a	47.000.000	28,4%	jul-34	62,2%	100,0%	95,0%	3,5%	205,1%
CRI Pacto	PB	Bananeiras	Travessia	IPCA + 13,10% a.a	5.668.830	3,4%	jul-34	37,8%	65,0%	74,0%	5,0%	132,5%
CRI Victoria Brasil	SE	Aracaju	Travessia	IPCA + 12,00% a.a	8.569.202	5,2%	abr-31	64,9%	100,0%	100,0%	0,0%	269,3%
Visão Geral				Inflação + 11,97% a.a	151.639.941	91,7%		46,7%	79,0%	85,0%	3,0%	221,0%

Desembolso (%)



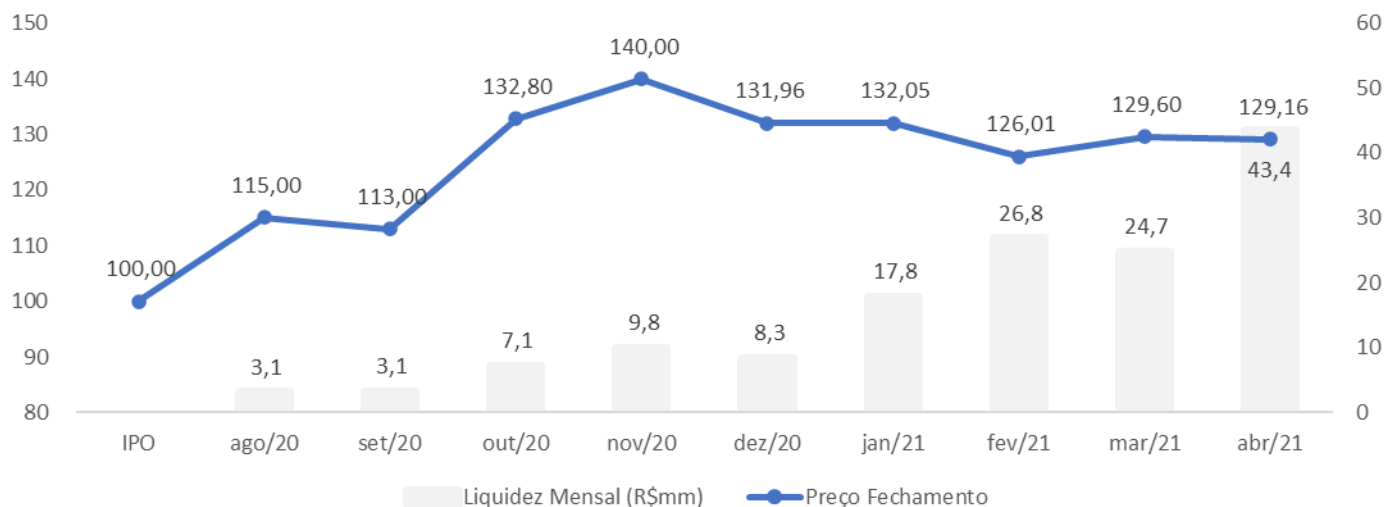
■ SP ■ PB ■ GO ■ MG ■ RO ■ SE ■ IPCA ■ IGPM (sem var. negativa) ■ IGPM (com var. negativa) ■ LTV<25% ■ 25%<LTV<50% ■ 50%<LTV<75%

(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



Retorno Total do Fundo

Período	Dividendos (R\$)	Dividend Yield (Mensal)	Dividend Yield (Anualizado)	Preço de Fechamento (R\$)	Valorização da Cota (Mensal)	Retorno Total
ago/20	1,35	1,35%	17,5%	R\$ 115,00	15,00%	16,35%
set/20	2,10	2,10%	28,3%	R\$ 113,00	-1,74%	0,36%
out/20	3,24	3,24%	46,6%	R\$ 132,80	17,52%	20,76%
nov/20	2,03	2,03%	27,3%	R\$ 140,00	5,42%	7,45%
dez/20	2,01	2,01%	27,0%	R\$ 131,96	-5,74%	-3,73%
jan/21	2,25	2,25%	30,6%	R\$ 132,05	0,07%	2,32%
fev/21	2,09	2,09%	28,2%	R\$ 126,01	-4,57%	-2,48%
mar/21	2,87	2,87%	40,4%	R\$ 129,60	2,85%	5,72%
abr/21	1,19	1,19%	15,2%	R\$ 129,16	-0,34%	0,85%
Acumuladoc	19,13	19,13%	26,3%		29,16%	48,29%

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

Relatório Mensal

Resumo dos CRIs investidos

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



	Loteamento
	R\$68.179.500,00
	IGPM + 12,50% a.a
	Mensal
	Lotelar Urbanismo



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 CCIs



100% do valor integralizado nos CRIs



Obras em **91,0%**



Vendas em **85,0%**

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



	Loteamento
	R\$21.360.000,00
	IGPM + 14,00% a.a
	Mensal
	Nova Sousa Empreendimentos Imobiliários



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 CCIs



100% do valor integralizado nos CRIs



Obras em **88,0%**



Vendas em **53,0%**

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



	Loteamento
	R\$27.100.000,00
	IGPM + 14,00% a.a
	Mensal
	Carvalho Loteamentos



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 CCIs



100% do valor integralizado nos CRIs



Obras em **95,0%**



Vendas em **71,0%**

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

Relatório Mensal

Resumo dos CRIs investidos

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



	Loteamento
	R\$43.624.000,00
	IGPM + 13,20% a.a
	Mensal
	Nabileque



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciária 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 CCLs



100% do valor integralizado nos CRIs



Obras em **89,0%**



Vendas em **75,0%**

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



	Residencial Vertical
	R\$ 65.229.000,00
	IGPM + 11,00% a.a
	Mensal
	Atmosfera



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 **99,0%**



Vendas em **83,0%**

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



	Loteamento
	R\$59.000.000,00
	IGPM + 11,30% a.a
	Mensal
	Mantiqueiras



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciária 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 CCLs



100% do valor integralizado nos CRIs



Obras em **49,0%**



Vendas em **62,0%**

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

Relatório Mensal

Resumo dos CRIs investidos

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



	Loteamento
	R\$ 105.041.000,00
	IGPM + 11,00% a.a
	Mensal
	Guestier



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 CCIs



100% do valor integralizado nos CRIs



Obras em **28,2%**



Vendas em **88,7%**

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



	Loteamento
	R\$ 57.000.000,00
	IPCA + 12,15% a.a
	Mensal
	Vanvera



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 CCIs



90% do valor integralizado nos CRIs



Obras em **100%**



Vendas em **95%**

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



	Loteamento
	R\$ 5.600.000,00
	IPCA + 13,10% a.a
	Mensal
	Pacto Mais



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 CCIs



100% do valor integralizado nos CRIs



Obras em **65,0%**



Vendas em **74,0%**

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

Relatório Mensal

Resumo dos CRIs investidos

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



Loteamento



R\$ 8.450.000,00



IPCA + 12,00% a.a



Mensal



Victoria Brasil



Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de obras executadas de empreendimentos residenciais e unidades de loteamento.
- 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 Debenture



20% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 100%



Vendas em 100%

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