

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Mensal – Fevereiro 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

Informações Gerais

Patrimônio Líquido

R\$76.934.986,73

Cota Patrimonial

R\$101,94

Número de Cotas

754.740

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

4.085

Considerações do Gestor

- Os empreendimentos do portfólio permanecem com boas performances de arrecadação, até o presente momento não houve impacto das novas restrições de comércio e circulação impostas ao redor do país. Permanecemos acompanhando diariamente a performance dos empreendimentos, seguindo nosso padrão de gestão e atuação ativa nos empreendimentos.
- Todas as obras dos empreendimentos do portfólio tem ritmos adequados, com a resolução do novo fornecedor da obra de Nova Sousa não há qualquer percalço em nenhum dos empreendimentos.
- Está previsto para o mês de março o aumento de posição nos CRIs Lotelar e Imoguia, possibilitado pela velocidade de vendas e performance das carteiras. Haverá novos desembolsos na operação de Nova Sousa conforme necessidade para aceleração ainda maior das obras do empreendimento e obtenção do TVO.
- Também programado para março o primeiro aporte para aquisição de operações de Home Equity no modelo True Sale. As operações de pro soluto estão em fase preliminar de negociação.

Eventos Subsequentes

- Conclusão da oferta de cotas e início da alocação dos recursos captados, com previsão de alocação de mais de 70% dos recursos captados até a primeira semana de abril/21.

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

Relatório Mensal

R\$	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21
Receita	791.890	1.405.742	1.502.813	1.646.630	1.928.753	1.887.114
Juros dos CRIs	280.983	350.990	365.385	696.212	698.241	708.106
Atualização Monetária dos CRIs	510.603	1.054.211	1.125.903	948.974	1.230.293	1.179.008
Outras Receitas Financeiras	304	541	11.525	1.444	219	99
(-) Despesas	(46.247)	(64.494)	(77.544)	(81.279)	(93.224)	(88.069)
(-) Reserva de Caixa ⁽¹⁾	(89.983)	(148.281)	(102.208)	(48.324)	(135.880)	(210.399)
Resultado Líquido	655.660	987.559	1.528.470	1.517.027	1.699.649	1.588.647
Resultado por Cota (R\$) - Caixa	2,15	3,24	2,03	2,01	2,25	2,10
(-) Reserva de Lucro ⁽²⁾	-	(205.408)	205.408	-	-	-
# de Cotas	304.740	304.740	754.740	754.740	754.740	754.740
Distribuição por Cotas Antes do IR	2,15	3,24	2,03	2,01	2,25	2,09
(-) Imposto de Renda por Cota	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribuição por Cotas Líquido de IR	2,15	3,24	2,03	2,01	2,25	2,09
Dividend Yield Líquido de IR (%)	2,12%	3,27%	2,04%	2,01%	2,20%	2,05%
Patrimônio Líquido	30.890.841	30.186.237	75.053.153	75.382.989	77.081.960	76.934.987
Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)	-	74.708.108	-	-	-	-

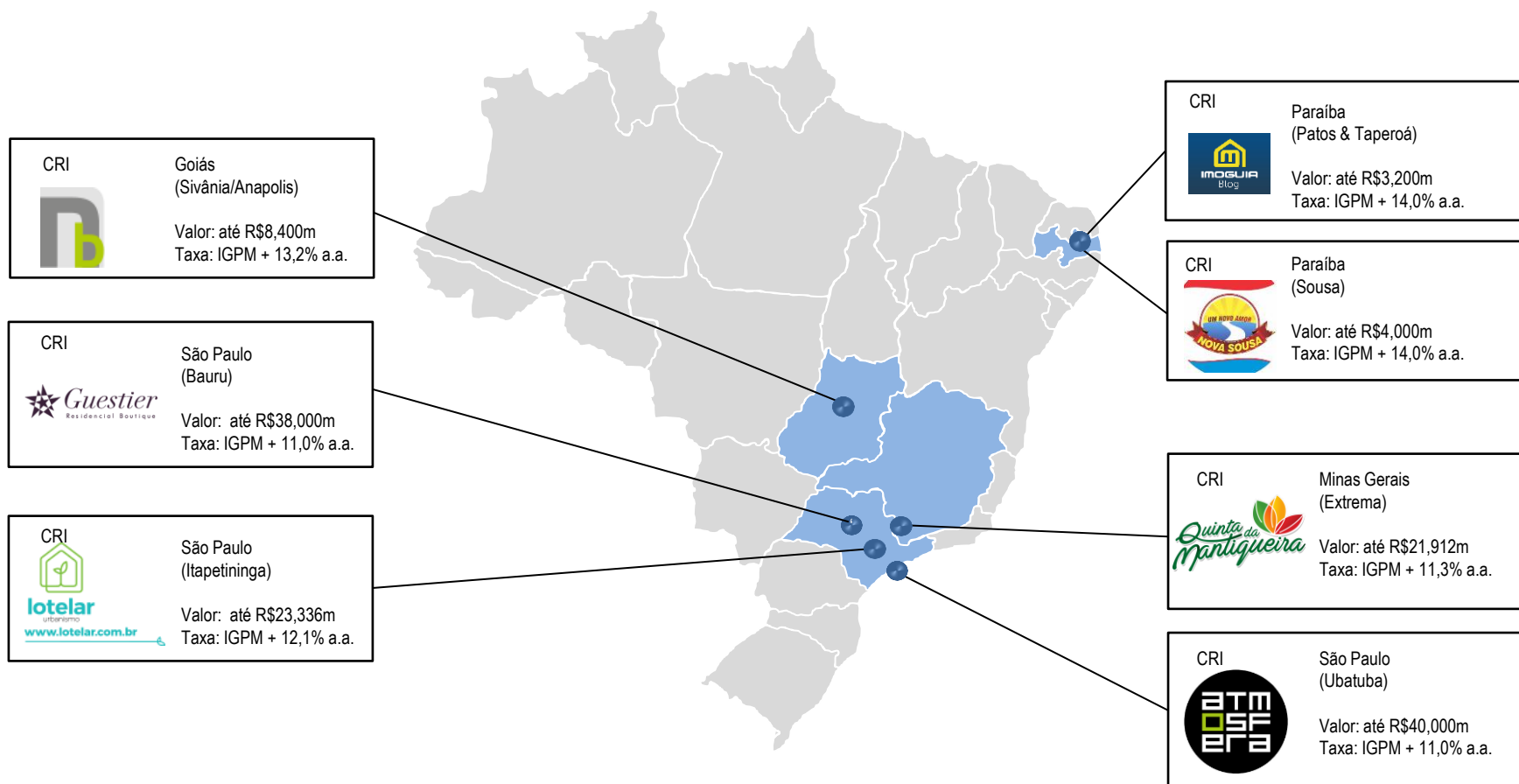
(1) As reservas de caixa passaram a ser feitas a partir do mês de ago/2020 antes da distribuição de resultados, para refletir e provisionar pagamentos de despesas não recorrentes do fundo

(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



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

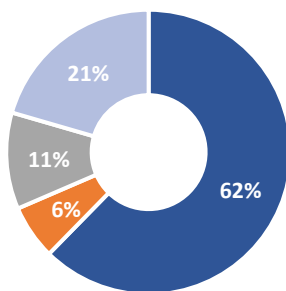
Relatório Mensal

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	2.265.271	2,9%	ago-31	16,8%	85,0%	51,0%	4,6%	182,8%
CRI Imoguia	PB	Patos e Taperoá	Travessia	IGPM + 14,00% a.a	2.504.607	3,3%	fev-30	26,7%	91,0%	65,0%	2,2%	108,2%
CRI Atmosfera	SP	Ubatuba	Travessia	IGPM + 11,00% a.a	10.057.996	13,1%	ago-32	24,5%	99,0%	81,0%	0,3%	133,3%
CRI Nabileque	GO	Silvânia	Travessia	IGPM + 13,20% a.a	8.450.555	11,0%	jul-32	33,5%	78,0%	69,0%	13,9%	228,4%
CRI Lotelar II	SP	Itapetininga	Travessia	IGPM + 12,10% a.a	22.822.233	29,7%	dez-29	43,4%	86,0%	85,0%	1,0%	198,3%
CRI Mantiqueiras	MG	Extrema	Travessia	IGPM + 11,30% a.a	15.808.802	20,5%	abr-33	40,8%	25,0%	49,0%	2,8%	123,7%
CRI Guestier	SP	Bauru	Travessia	IGPM + 11,00% a.a	15.163.036	19,7%	jun-33	16,0%	17,5%	82,0%	0,3%	450,3%
Visão Geral				IGPM + 11,72% a.a	77.072.500	100,2%		32,6%	61,0%	73,1%	2,7%	224,0%

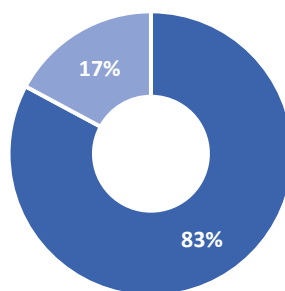
Desembolso (%)

Por Estado



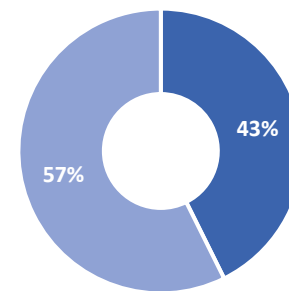
■ SP ■ PB ■ GO ■ MG

Por Indexador



■ IGPM (sem var. negativa) ■ IGPM (com var. negativa)

Por Loan to Value ⁽¹⁾



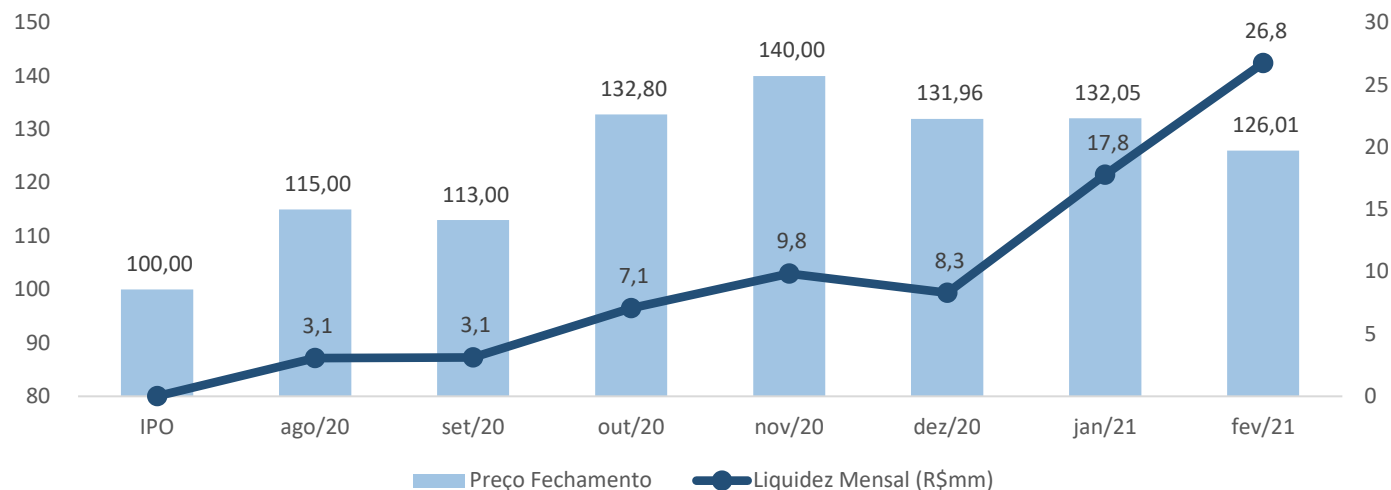
■ LTV < 25% ■ 25% < LTV < 50%

(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%
Acumulado	15,07	15,07%	27,2%		26,01%	41,08%

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

Relatório Mensal

Resumo dos CRIs investidos

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



- **Segmento:** Loteamento
- **VGv:** R\$68.179.500,00
- **Taxa:** IGPM + 12,50% a.a
- **Juros e Amortização:** Mensal
- **Incorporador:** 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 CCI's de contratos de compra e venda de lotes do empreendimento Parque Itapê. Empreendimento em obras, com 100% do valor integralizado nos CRIs liberado conforme medição mensal de obras.

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



- **Segmento:** Loteamento
- **VGv:** R\$27.100.000,00
- **Taxa:** IGPM + 14,00% a.a
- **Juros e Amortização:** Mensal
- **Incorporador:** 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 CCI's de contratos de compra e venda de lotes do empreendimento Nova Sousa. Empreendimento em obras, com 100% do valor integralizado nos CRIs liberado conforme medição mensal de obras. O empreendimento é de grande porte, desenvolvido em fases. A garantia é composta por todas as fases, o que torna sua razão muito favorável à operação.

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

Relatório Mensal

Resumo dos CRIs investidos

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



- **Segmento:** Loteamento
- **VGv:** R\$21.360.000,00
- **Taxa:** IGPM + 14,000% a.a
- **Juros e Amortização:** Mensal
- **Incorporador:** 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 de contratos de compra e venda de lotes dos empreendimentos Antonio Vilar e Jardim Magnolia (já concluído). Liberação mensal através de medição para as obras do loteamento Antonio Vilar e melhorias no Jardim Magnolia

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



- **Segmento:** Loteamento
- **VGv:** R\$43.624.000,00
- **Taxa:** IGPM + 13,2% a.a
- **Juros e Amortização:** Mensal
- **Incorporador:** 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 CCIs de contratos de compra e venda de lotes do empreendimento Garden Club. Fundo de obras, com 100% do valor integralizado nos CRIs liberado conforme medição mensal.

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

Relatório Mensal

Resumo dos CRIs investidos

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



- **Segmento:** Residencial Vertical
- **VGv:** R\$ 65.229.000,00
- **Taxa:** IGPM + 11,000% a.a
- **Juros e Amortização:** Mensal
- **Incorporador:** Atmosfera

Garantias: Cessão fiduciária de recebíveis de 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 emitida pela incorporadora com lastro em contratos de compra e venda de unidades dos empreendimentos Latitude (concluído), Fiji (concluído) e Set Ribeira (em fase final de obras). Temos previsão de investimentos futuros em outros empreendimentos na mesma emissão.

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



- **Segmento:** Loteamento
- **VGv:** R\$59.000.000,00
- **Taxa:** IGPM + 11,30% a.a
- **Juros e Amortização:** Mensal
- **Incorporador:** 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 CCIs de contratos de compra e venda de lotes do empreendimento Quinta da Mantiqueira. Fundo de obras, com 100% do valor integralizado nos CRIs liberado conforme medição mensal.

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

Relatório Mensal

Resumo dos CRIs investidos

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



- **Segmento:** Loteamento
- **VGV:** R\$ 105.041.000,00
- **Taxa:** IGPM + 11,000% a.a
- **Juros e Amortização:** Mensal
- **Incorporador:** Guestier

Garantias: Cessão fiduciária de recebíveis de unidades vendidas e do estoque, Alienação fiduciária das cotas da SPE e das empresas controladoras, Fundo de Obra de 100% do custo remanescente, Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI, Aval do controlador pessoa física e controladoras pessoa jurídica

Operação lastreada em CCIs emitidas sobre os contratos de compra e venda do empreendimento Residencial Guestier. Fundo de obras, com 100% do valor integralizado nos CRIs liberado conforme medição mensal

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
ri@urcACP.com.br