

# URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

*Relatório Mensal – Dezembro de 2020*

# 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\$75.382.989,29

**Cota Patrimonial**

R\$99,88

**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**

2.085

### Considerações do Gestor

- O segundo semestre de 2020 apresentou alguns desafios na obtenção de mão de obra e material de construção em algumas das cidades dos empreendimentos investidos, devido a *lockdowns* mais restritivos. Dos empreendimentos investidos os mais impactados por essa situação foram Nabileque, localizado em Silvania/GO e Nova Sousa, localizado em Sousa/PB;
- Seguindo a filosofia de gestão muito próxima aos empreendedores e empreendimentos, atuamos ativamente para ajudar os empreendedores a resolver essas situações, com o acompanhamento da engenharia não apenas na medição de execução das obras, mas também como mão de obra ativa no planejamento da sequência dos cronogramas e na contratação de fornecedores e material;
- Apesar dos desafios mencionados, não houve qualquer impacto nos recebimentos do fundo nem na performance das carteiras;
- Incluímos no relatório os campos Inadimplência (indicando o total de inadimplência sobre o saldo devedor dos CRIs) e Razão PMT (indicando o total arrecadado de cada CRI x a parcela do CRI).

### Eventos Subsequentes

- A administradora enviou aos cotistas consulta formal para a autorização de capital de uma nova oferta de cotas. Seguindo a filosofia do fundo, o pipeline de investimentos necessário para essa oferta já está opcionado em fase avançada de diligência, incluindo a estratégia de *true sale* que será iniciada em Fev/2021.

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

## Relatório Mensal

R\$	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
<b>Receita</b>	<b>290.217</b>	<b>505.688</b>	<b>791.890</b>	<b>1.405.742</b>	<b>1.502.813</b>	<b>1.646.630</b>
Juros dos CRIs	227.522	206.075	280.983	350.990	365.385	696.212
Atualização Monetária dos CRIs	52.791	299.613	510.603	1.054.211	1.125.903	948.974
Outras Receitas Financeiras	9.904	-	304	541	11.525	1.444
(-) Despesas	(42.129)	(42.129)	(46.247)	(64.494)	(77.544)	(81.279)
(-) Reserva de Caixa <sup>(1)</sup>	-	(51.794)	(89.983)	(148.281)	(102.208)	(48.324)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>248.088</b>	<b>411.765</b>	<b>655.660</b>	<b>987.559</b>	<b>1.528.470</b>	<b>1.517.027</b>
Resultado por Quota (R\$) - Caixa	0,81	1,35	2,15	3,24	2,03	2,01
(-) Reserva de Lucro <sup>(2)</sup>	-	-	-	(205.408)	205.408	
<b># de Cotas</b>	<b>304.740</b>	<b>304.740</b>	<b>304.740</b>	<b>304.740</b>	<b>754.740</b>	<b>754.740</b>
<b>Distribuição por Cotas Antes do IR</b>	0,81	1,35	2,15	3,24	2,03	2,01
(-) Imposto de Renda por Cota	(0,16)	(0,27)	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Distribuição por Cotas Líquido de IR</b>	0,65	1,08	2,15	3,24	2,03	2,01
<b>Dividend Yield Líquido de IR (%)</b>	<b>0,65%</b>	<b>1,06%</b>	<b>2,12%</b>	<b>3,27%</b>	<b>2,04%</b>	<b>2,01%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>30.583.670</b>	<b>31.044.107</b>	<b>30.890.841</b>	<b>30.186.237</b>	<b>75.053.153</b>	<b>75.382.989</b>
<b>Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)</b>	-	-	-	<b>74.708.108</b>	-	-

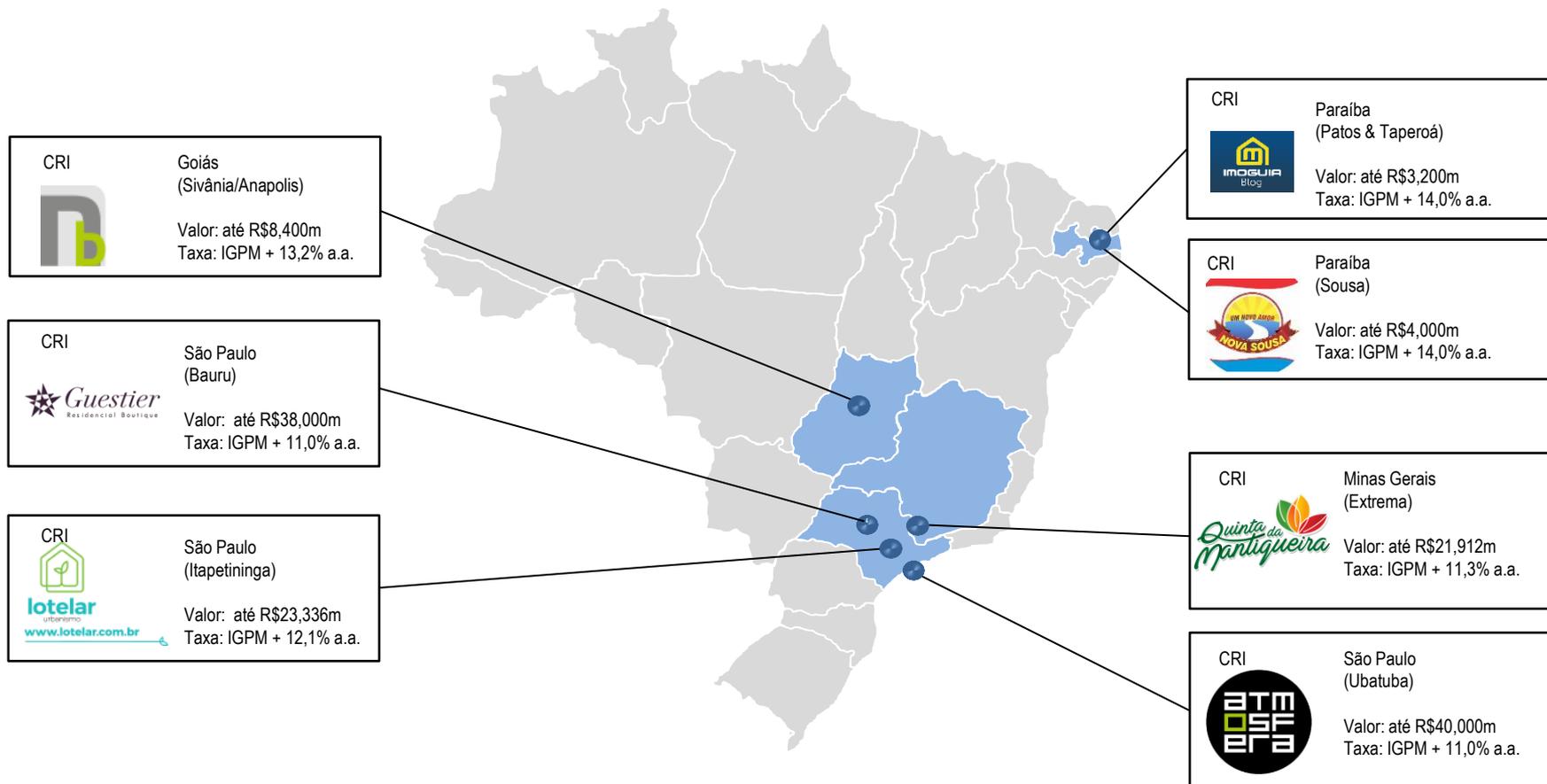
(1) As reservas de caixa passarão a ser feitas a partir do mês de ago/2020 antes da distribuição de resultados, para refletir e provisionar pagamentos de despesas não recorrentes do fundo

(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)

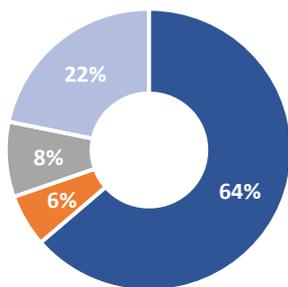
## Relatório Mensal

### 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	2.064.067	2,7%	ago-31	15,3%	85,0%	49,0%	4,3%	178,8%
CRI Imoquia	PB	Patos e Taperoá	Travessia	IGPM + 14,00% a.a	2.370.700	3,1%	fev-30	28,9%	86,0%	59,0%	2,5%	121,6%
CRI Atmosfera	SP	Ubatuba	Travessia	IGPM + 11,00% a.a	10.337.667	13,7%	ago-32	24,5%	99,0%	77,5%	0,3%	133,3%
CRI Nabileque	GO	Silvânia	Travessia	IGPM + 13,20% a.a	6.372.969	8,5%	jul-32	33,4%	75,0%	66,5%	13,3%	124,7%
CRI Lotelar II <sup>(1)</sup>	SP	Itapetininga	Travessia	IGPM + 12,10% a.a	21.416.383	28,4%	dez-29	41,3%	78,0%	83,0%	0,9%	144,8%
CRI Mantiqueiras	MG	Extrema	Travessia	IGPM + 11,30% a.a	16.124.117	21,4%	abr-33	42,8%	25,0%	48,0%	1,7%	176,2%
CRI Guestier	SP	Bauru	Travessia	IGPM + 11,00% a.a	15.368.846	20,4%	jun-33	16,3%	16,0%	77,0%	0,3%	682,0%
<b>Visão Geral</b>				<b>IGPM + 11,72% a.a</b>	<b>74.054.748</b>	<b>98,2%</b>		<b>32,3%</b>	<b>66,3%</b>	<b>65,7%</b>	<b>3,3%</b>	<b>223,0%</b>

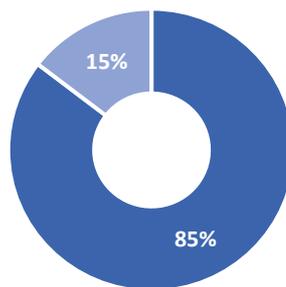
### Desembolso (%)

Por Estado



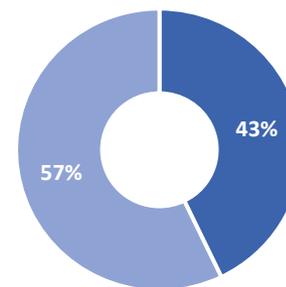
■ SP ■ PB ■ GO ■ MG

Por Indexador



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

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



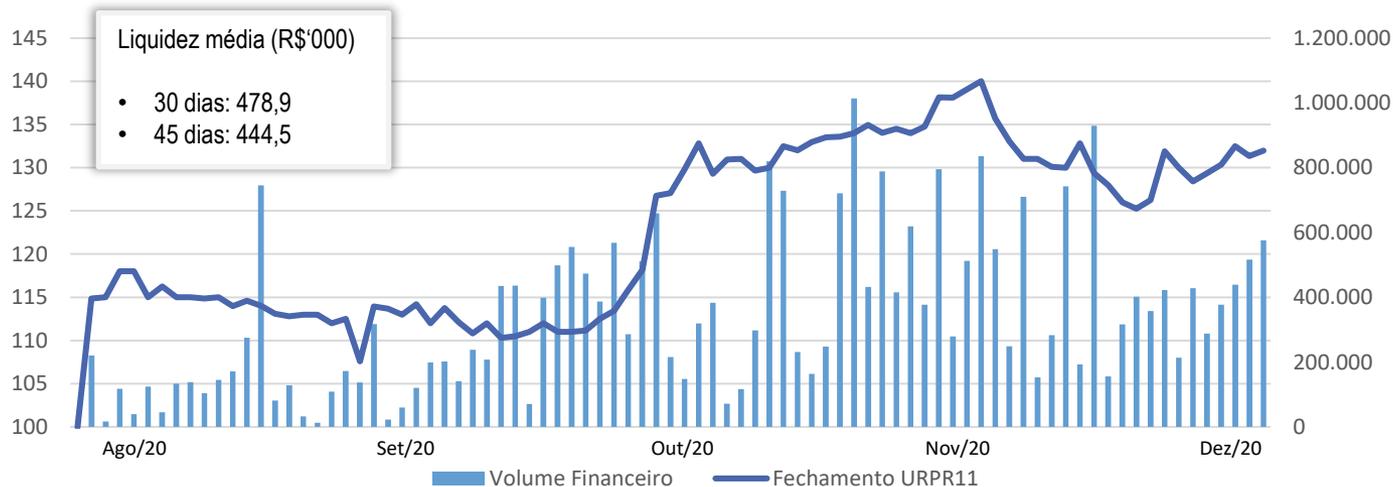
■ LTV < 25% ■ 25% < LTV < 50%

(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%
<b>Acumulado</b>	<b>10,73</b>	<b>10,73%</b>	<b>27,7%</b>		<b>31,96%</b>	<b>42,69%</b>

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

## Relatório Mensal

### Resumo dos CRIs investidos

**CRI Lotelar, Itapetininga, SP** - [www.parqueitape.com.br](http://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 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](http://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 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 Imoquia, Patos e Taperoá, PB - [www.carvalholoteamentos.com.br](http://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 CCI's 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](http://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 CCI's 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](http://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](http://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](http://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.urcaccp.com.br](http://www.urcaccp.com.br)  
[ri@urcaccp.com.br](mailto:ri@urcaccp.com.br)