

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Mensal – Julho 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\$30.583.670,28

Cota Patrimonial

R\$100,36

Número de Cotas

30.470

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

Código B3

URPR11

Considerações do Gestor

- O fundo encerrou sua primeira oferta de cotas com esforços restritos de colocação (ICVM 476). A oferta foi bem sucedida dentro do contexto de crise e foi convergente ao volume de operações prospectadas para essa oferta. Temos um cenário favorável de alocação dos recursos captados sem necessidade de reter caixa além do necessário para pagamento de despesas não recorrentes.
- A arrecadação das carteiras segue melhorando e em três das quatro operações investidas até o momento já superam a arrecadação pré-lockdown. Exceção feita à operação CRI Nabileque, que mantém arrecadação satisfatória porém ainda abaixo dos níveis pré-crise.
- Todas as obras estão sendo efetuadas dentro do cronograma esperado.
- A diligência do CRI Atmosfera foi concluída com sucesso e estamos empreendendo esforços para que seja possível a alocação do valor em caixa reservado para essa operação ainda na primeira quinzena de agosto para que haja reflexo já na distribuição de resultados do próximo mês e o fundo entre no período de máximo potencial da distribuição de rendimentos.
- Estamos trabalhando também na publicação dos documentos necessários para liberação da negociação das cotas do fundo no ambiente B3.

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

Relatório Mensal

R\$	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
Receita	72.481	69.517	91.879	308.712	286.279	290.217	-	-	-	-	-
Juros dos CRIs	23.032	43.288	94.238	137.655	162.414	227.522	-	-	-	-	-
Atualização Monetária dos CRIs	47.137	20.169	(2.512)	170.544	108.016	52.791	-	-	-	-	-
Outras Receitas Financeiras	2.312	6.060	153	513	15.849	9.904	-	-	-	-	-
(-) Despesas	(17.000)	(17.000)	(37.000)	(37.000)	(37.000)	(42.129)	-	-	-	-	-
(-) Reserva de Caixa ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	55.481	52.517	54.879	271.712	249.279	248.088	-	-	-	-	-
Resultado por Quota (R\$) - Caixa	0,74	0,55	0,58	1,87	0,85	0,81	-	-	-	-	-
(-) Reserva de Lucro ⁽²⁾	(2.774)	(2.626)	(2.744)	(13.586)	(12.464)	-	-	-	-	-	-
# de Quotas	75.000	95.000	95.000	145.000	295.000	304.740	-	-	-	-	-
Distribuição por Quotas Antes do IR	-	0,19	0,62	0,78	1,56	0,81	-	-	-	-	-
(-) Imposto de Renda por Quota	0,00	(0,04)	(0,12)	(0,16)	(0,31)	(0,16)	-	-	-	-	-
Distribuição por Quotas Líquido de IR	-	0,15	0,49	0,62	1,25	0,65	-	-	-	-	-
Dividend Yield Líquido de IR (%)	0,00%	0,15%	0,50%	0,62%	1,25%	0,65%	-	-	-	-	-
Patrimônio Líquido	9.435.335	9.337.194	14.505.783	29.440.752	30.583.670						

Considerações sobre o resultado

- O Fundo termina sua primeira oferta com R\$ 30.470.000,00 captados todavia com apenas 70% investido em ativos alvo até o momento. Estamos em fase de liquidação do quinto e último CRI, atingindo, com isso, mais de 95% do capital investido em ativos alvos.
- Os quatro CRIs investidos possuem uma taxa ponderada de retorno esperado de: Inflação + 12,97% ao ano, ficando até o momento acima do retorno esperado para a carteira no início da oferta.
- Tivemos uma mudança na forma de contabilizar as despesas do fundo e passaremos a fazer reserva de caixa para eventuais despesas que não ocorram mensalmente, dessa forma esperamos manter um fluxo de pagamentos de dividendos mais regular no futuro.

(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

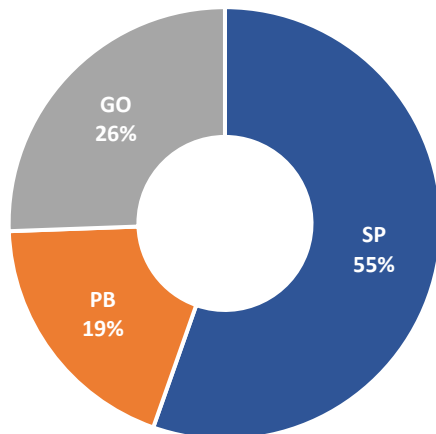
(2) As reservas de lucro foram feitas nos meses anteriores a julho/2020, esse mês por conta da distribuição diminuta por conta da alocação faltante no CRI Atmosfera iremos distribuir toda a reserva efetuada nos meses anteriores e não iremos fazer reserva de lucros

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

Relatório Mensal

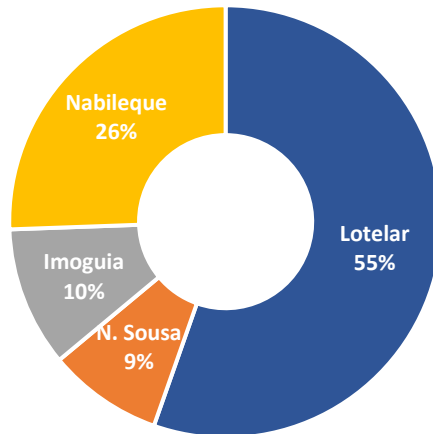
Desembolso (%)

por Estado



Desembolso (%)

por Emissor



Considerações sobre alocação

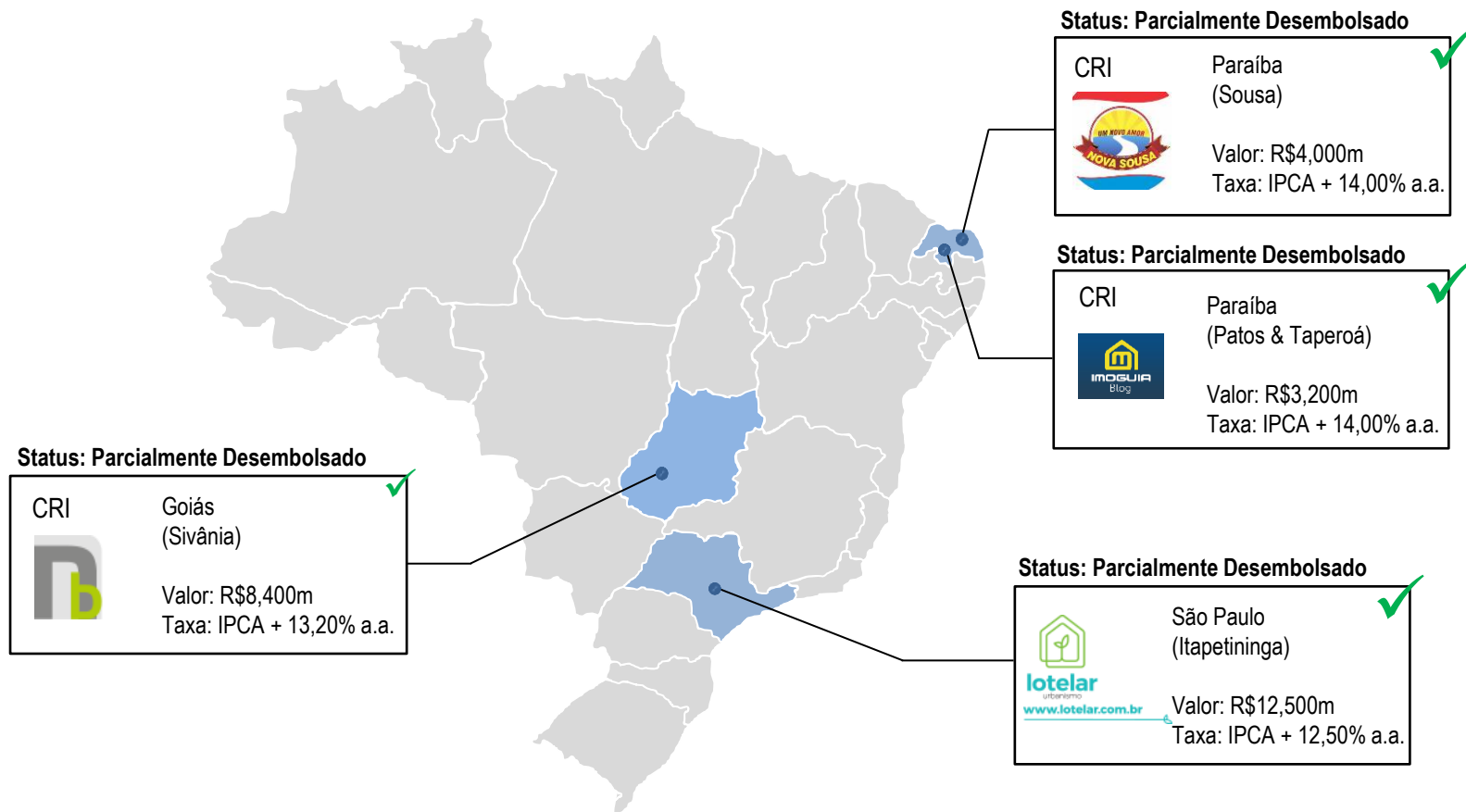
- Após a alocação dos recursos, o fundo alcançou uma diversificação satisfatória de portfólio com empreendimentos de características e regiões distintas. Mesmo os empreendimentos do estado da Paraíba possuem características diferentes em termos de tamanho e estratégia comercial
- Encerramos a primeira oferta do fundo com 4 CRIs investidos, com a estruturação do quinto em andamento.
- As carteiras dos 5 CRIs estão bem enquadradas com os parâmetros de risco e retorno adequados ao nosso modelo de análise

Ativo	Estado	Cidade	Emissor	Taxa	Valor (R\$)	% PL do Fundo	Vencimento	LTV	Obras	Vendas
CRI Lotelar	SP	Itapetininga	Travessia	IGPM + 12,50% a.a	11.938.213	39,0%	dez-29	12,3%	48,0%	75,0%
CRI Nova Sousa	PB	Sousa	Travessia	IGPM + 14,00% a.a	1.849.247	6,0%	ago-31	25,4%	78,0%	44,0%
CRI Imoguia	PB	Patos e Taperoá	Travessia	IGPM + 14,00% a.a	2.257.416	7,4%	fev-30	28,6%	89,0%	51,0%
CRI Nabileque	GO	Silvânia	Travessia	IGPM + 13,20% a.a	5.512.148	18,0%	jul-32	39,3%	52,0%	59,0%
Visão Geral				IGPM + 12,97% a.a	21.557.025	70,5%		22,0%	66,8%	57,3%

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

Relatório Mensal

Localização Geográfica dos CRIs



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 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 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



- **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 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 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



- **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



- **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.

Sobre o Gestor

Os profissionais da Urca Gestão de Recursos são oriundos da Urca Capital Partners, boutique de investment banking com imensa 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 e de educação



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