

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Mensal – Maio 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\$165.905.711,66

Cota Patrimonial

R\$99,92

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

9.080

Considerações do Gestor

- As carteiras apresentaram boa performance na arrecadação do mês de maio, com uma pequena variação dentro da volatilidade esperada no CRI Pacto Mais, que já apresenta melhora substancial na arrecadação durante o mês de Junho.
- Os dividendos dos meses de Maio e Junho tiveram impacto positivo causado pelo recebimento das receitas de meses completos de todos os CRIs após o término das alocações e pelo adiantamento do resultado caixa acumulado do CRI Nabileque, que foi substituído pelo CRI Nabileque II, com a troca do indexador para IPCA e acréscimo na taxa pré.
- As obras dos empreendimentos estão correndo dentro do esperado para o mês, com destaque para as obras da Pacto Mais, que obterá TVO em Julho/2021 dos lotes vendidos na primeira fase de vendas, Lotelar que está em vias de término de obras e Nabileque, que após as dificuldades apresentadas com fornecedores e preços de materiais durante os lockdowns do segundo semestre de 2020 e primeiro trimestre de 2021 teve uma recuperação do ritmo de obras refletindo diretamente no ritmo de vendas.
- A gestão próxima aos empreendimentos foi essencial para que as obras e vendas dos empreendimentos tivessem o resultado obtido, motivo pelo qual permanecemos com a nossa filosofia de proximidade aos empreendedores, com nossos sócios ativos na gestão direta não apenas dos papéis do fundo, mas também nos empreendimentos e carteiras investidas.

Eventos Subsequentes

- Permanecemos com a originação e estruturação ativa para a construção de pipeline de investimento que esteja dentro da relação risco x retorno que entendemos ser o correto para o mercado em que atuamos, segundo suas características conceituais e específicas de cada projeto e região. Comprometidos em não obter crescimento de patrimônio ao custo de fazer alocações que fujam dos nossos padrões.

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

Relatório Mensal

R\$	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21
Receita	1.646.630	1.928.753	1.887.213	2.479.657	2.293.402	5.001.026
Juros dos CRIs	696.212	698.241	708.106	711.744	878.532	1.282.220
Atualização Monetária dos CRIs	948.974	1.230.293	1.179.008	1.766.841	1.284.497	3.711.106
Outras Receitas Financeiras	1.444	219	99	1.072	130.373	7.701
(-) Despesas	(81.279)	(93.224)	(88.069)	(124.461)	(192.293)	(171.842)
(-) Reserva de Caixa ⁽¹⁾	(48.324)	(135.880)	(210.399)	(183.790)	(125.604)	(236.379)
Resultado Líquido	1.517.027	1.699.649	1.588.746	2.171.406	1.975.505	3.420.482
Resultado por Cota (R\$) - Caixa	2,01	2,25	2,11	2,88	1,19	2,06
(-) Reserva de Lucro ⁽²⁾	-	-	-	-	-	(1.172.323)
# de Cotas	754.740	754.740	754.740	754.740	1.660.428	1.660.428
Distribuição por Cotas Antes do IR	2,01	2,25	2,11	2,88	1,19	2,06
(-) Imposto de Renda por Cota	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribuição por Cotas Líquido de IR	2,01	2,25	2,11	2,88	1,19	2,06
Dividend Yield Líquido de IR (%)	2,01%	2,20%	2,07%	2,92%	1,19%	2,06%
Patrimônio Líquido	75.382.989	77.081.960	76.934.987	74.476.869	165.389.806	165.905.712
Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)	-	-	-	165.045.669	-	-

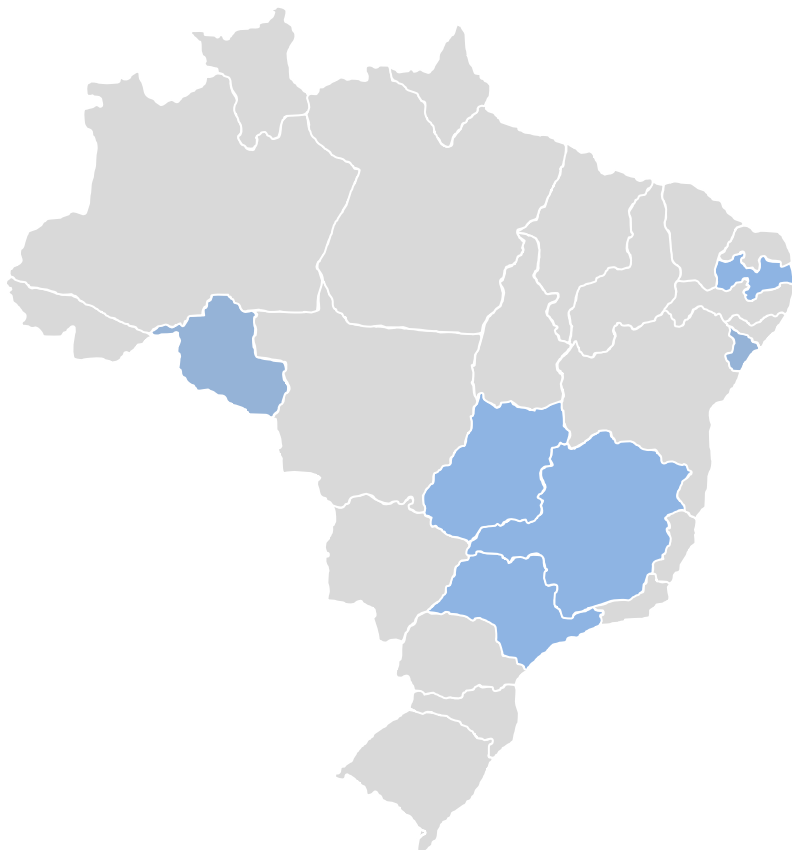
(1) As reservas de caixa passaram a ser feitas a partir do mês de ago/2020 antes da distribuição de resultados, para refletir e provisionar pagamentos de despesas não recorrentes do fundo

(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: IPCA + 13,49% 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)

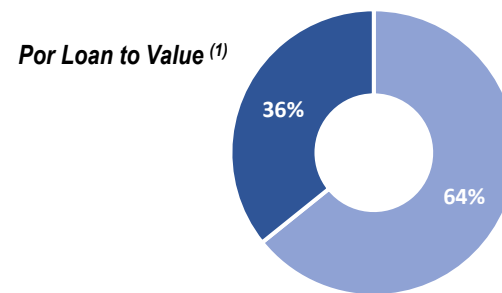
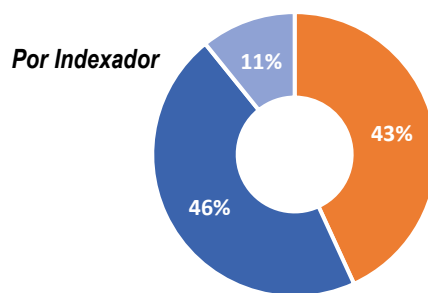
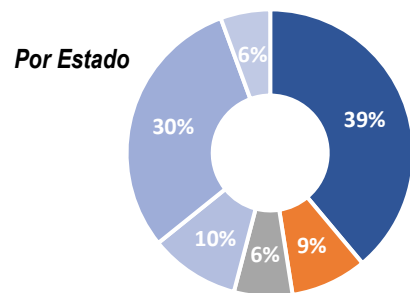
Relatório Mensal

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	4.763.091	2,9%	ago-31	39,5%	88,0%	56,0%	4,8%	172,8%
CRI Imoguia	PB	Patos e Taperoá	Travessia	IGPM + 14,00% a.a	2.891.238	1,7%	fev-30	36,5%	96,0%	74,0%	2,3%	111,0%
CRI Atmosfera	SP	Ubatuba	Travessia	IGPM + 11,00% a.a	8.648.986	5,2%	ago-32	29,7%	99,0%	86,0%	3,2%	158,8%
CRI Nabileque	GO	Silvânia	Travessia	IPCA + 13,49% a.a	10.148.086	6,1%	jul-32	44,5%	92,0%	76,0%	12,0%	434,1%
CRI Lotelar II	SP	Itapetininga	Travessia	IGPM + 12,10% a.a	26.060.228	15,7%	dez-29	45,3%	92,5%	85,0%	0,9%	169,2%
CRI Mantiqueiras	MG	Extrema	Travessia	IGPM + 11,30% a.a	15.680.170	9,5%	abr-33	42,2%	54,0%	62,0%	3,2%	317,3%
CRI Guestier	SP	Bauru	Travessia	IGPM + 11,00% a.a	25.402.228	15,3%	jun-33	31,8%	31,0%	88,7%	0,4%	244,2%
CRI Vanvera	RO	Ariquemes	Travessia	IPCA + 12,15% a.a	46.617.246	28,1%	jul-34	59,9%	100,0%	95,0%	4,0%	251,5%
CRI Pacto	PB	Bananeiras	Travessia	IPCA + 13,10% a.a	5.633.384	3,4%	jul-34	38,2%	78,0%	76,0%	5,5%	132,5%
CRI Victoria Brasil	SE	Aracaju	Travessia	IPCA + 12,00% a.a	8.651.259	5,2%	abr-31	66,0%	100,0%	100,0%	0,0%	312,0%

Visão Geral **Inflação + 12,01% a.a** **154.495.916** **93,1%** **46,8%** **80,9%** **85,2%** **3,1%** **243,9%**

Desembolso (%)



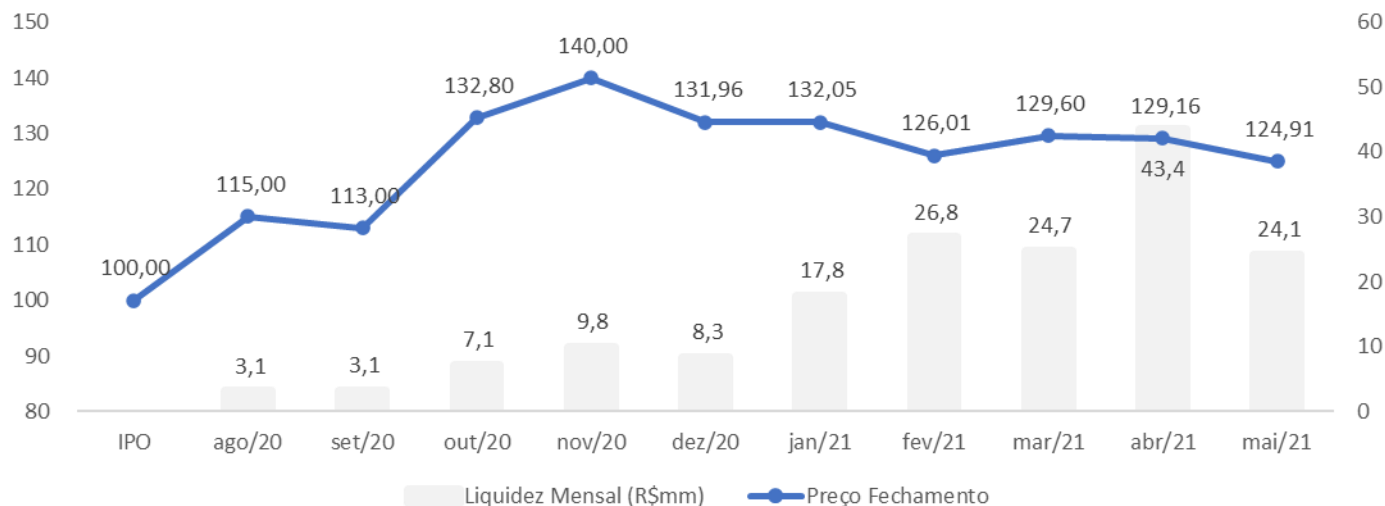
■ SP ■ PB ■ GO ■ MG ■ RO ■ SE ■ IPCA ■ IGPM (sem var. negativa) ■ IGPM (com var. negativa) ■ LTV<25% ■ 25%<LTV<50% ■ 50%<LTV<75%

(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%
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%
mai/21	2,06	2,06%	27,7%	R\$ 124,91	-3,29%	-1,23%
Acumulado	21,19	21,19%	25,9%		24,91%	46,10%

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 92,5%



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 56,0%

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 96,0%



Vendas em 74,0%

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
	IPCA + 13,49% 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 **92,0%**



Vendas em **76,0%**

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 **86,0%**

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 **54,0%**



Vendas em **62,0%**

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

Relatório Mensal

Resumo dos CRIs investidos

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



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



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 **31,0%**



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 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



90% do valor integralizado nos CRIs



Obras em **100,0%**



Vendas em **95,0%**

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 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 **78,0%**



Vendas em **76,0%**

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 100,0%



Vendas em 100,0%

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