

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Mensal – Maio 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	14.505.782,57
Cota Patrimonial	100,04
Número de Cotas	145.000
Taxa de Administração	0,25% a.a. com mínimo de R\$ 15.000,00 mensais
Taxa de Gestão	1,0% a.a. com mínimo de R\$ 20.000,00 mensais
Taxa de Performance	20% do que exceder IPCA + 4% a.a.
Distribuição de Rendimentos	Mensal
Administrador	Vortex DTVM
Gestor	Urca Gestão de Recursos
Código B3	URPR11

Considerações do Gestor

- O fundo segue com sua oferta de cotas em aberto. A oferta é pública com esforços restritos de colocação (ICVM 476). Iniciamos os esforços de colocação das cotas do fundo efetivamente no mês de Janeiro de 2020, em paralelo à estruturação de CRIs que compõe a carteira do fundo. A expectativa anterior aos efeitos do **coronavírus** nos mercados era de encerramento da oferta entre a última semana de março e primeira semana de abril e consequente liberação das cotas para negociação em bolsa. Devido ao momento de mercado, a estratégia será de continuarmos os esforços de colocação em uma oferta 476 até que o Patrimônio Líquido esteja em um patamar adequado à estratégia do fundo e entregue valor correspondente ao cotista.
- As carteiras durante o mês de maio permaneceram com a arrecadação próxima aos níveis esperados, não causando nenhum problema na performance esperada dos CRIs e consequentemente do fundo
- As obras em Sousa/PB e Sylvania/GO tiveram uma retomada de ritmo satisfatória.
- O fluxo de amortização e juros da operação de Sousa/PB foi readequado ao novo prazo previsto de obtenção de TVO conforme previsto no último relatório, sem prejuízos à performance do CRI ou do fundo.
- Todas as obras estão seguindo no ritmo mais acelerado possível, especialmente a operação de Itapetininga/SP.

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	25.344	49.348	94.391	138.168	-	-	-	-	-	-	-
Juros dos CRIs	23.032	43.288	94.238	137.655	-	-	-	-	-	-	-
Atualização Monetária dos CRIs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas Financeiras	2.312	6.060	153	513	-	-	-	-	-	-	-
(-) Despesas	(17.000)	(17.000)	(37.000)	(37.000)	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Administração	(15.000)	(15.000)	(15.000)	(15.000)	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Gestão	-	-	(20.000)	(20.000)	-	-	-	-	-	-	-
Outros Custos e Despesas	(2.000)	(2.000)	(2.000)	(2.000)	-	-	-	-	-	-	-
(-) Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	8.344	32.348	57.391	101.168	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por Quota (R\$) - Caixa	0,11	0,34	0,60	0,70	-	-	-	-	-	-	-
# de Quotas	75.000	95.000	95.000	145.000	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição por Quotas Antes do IR	-	0,19	0,62	0,78	-	-	-	-	-	-	-
(-) Imposto de Renda por Quota	0,00	(0,04)	(0,12)	(0,16)	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição por Quotas Líquido de IR	-	0,15	0,49	0,62	-	-	-	-	-	-	-
Dividend Yield Líquido de IR (%)	0,00%	0,15%	0,50%	0,63%	-	-	-	-	-	-	-
Patrimônio Líquido	9.435.335	9.337.194	14.415.000								

Considerações sobre o resultado

- As despesas fixas do fundo afetarão menos os resultados do fundo a medida em que o PL aumentar, se aproximando mais da rentabilidade prevista inicialmente.
- Prevemos a distribuição do caixa que foi reservado para eventuais problemas de arrecadação com os CRIs, preocupação que não se concretizou.
- Até o presente momento as carteiras dos empreendimentos tiveram suas arrecadações impactadas em média 20% por conta do coronavírus. Porém isso ainda não reflete na rentabilidade das operações por conta do lastro de garantias. A arrecadação do mês de junho até o momento da confecção desse relatório está superando a arrecadação do mês anterior.

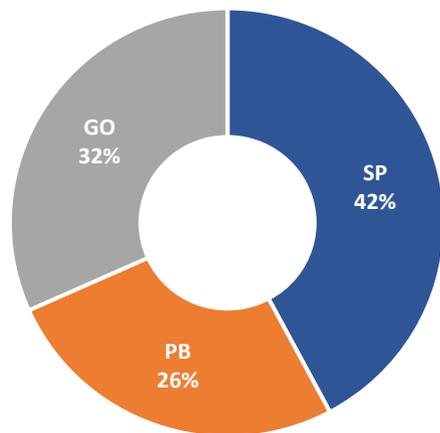
¹Valores foram ajustados em relação ao relatório anterior por conta de ajustes feitos pelo administrador do fundo

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

Relatório Mensal

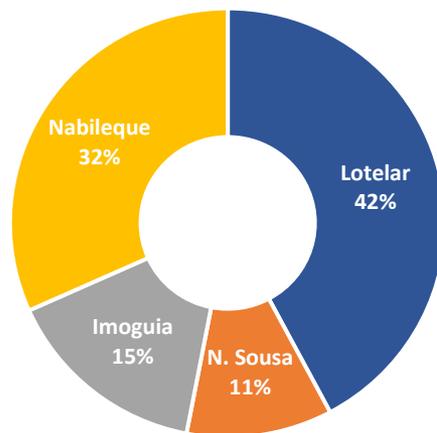
Desembolso (%)

por Estado



Desembolso (%)

por Emissor



Considerações sobre alocação

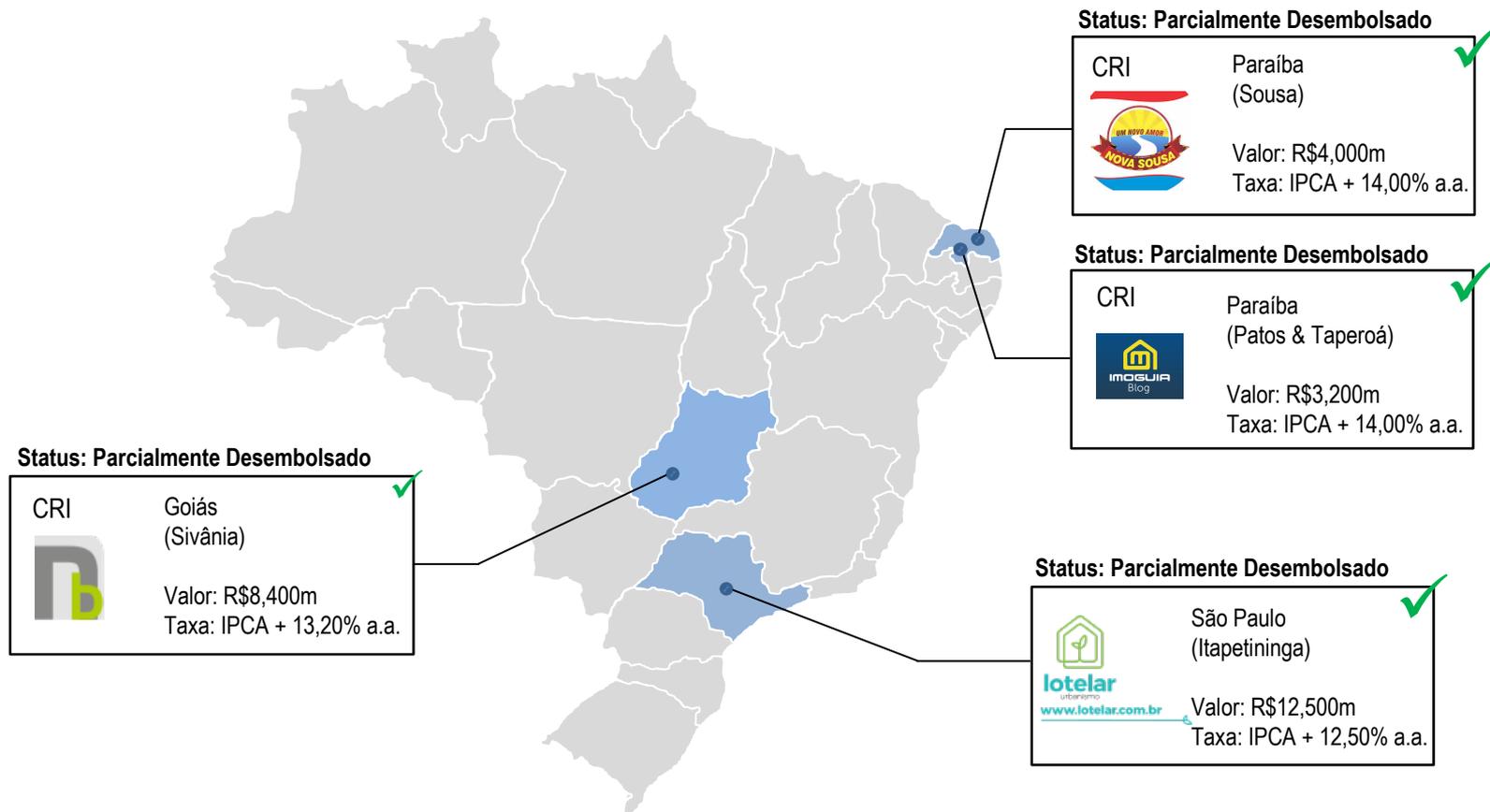
- Após a alocação dos recursos, o fundo alcançou uma diversificação satisfatória de portfólio com empreendimentos de características e regiões distintas. Mesmo os empreendimentos do estado da Paraíba possuem características diferentes em termos de tamanho e estratégia comercial
- O objetivo é continuar aumentando a diversificação para que no encerramento da oferta o fundo tenha ao menos 6 CRIs investidos
- Para alcançar esse objetivo, atuaremos de acordo com os nossos parâmetros de risco avaliando os impactos da paralisação parcial da economia nos ativos potencialmente alvos, ponderando todavia a pertinência de manter alocação relativa nos próprios ativos já investidos

Ativo	Estado	Cidade	Emissor	Taxa	Valor (R\$)	% PL do Fundo	Vencimento	LTV	Obras	Vendas
CRI Lotelar	SP	Itapetininga	Travessia	IGPM + 12,50% a.a	5.879.234	40,8%	dez-29	29,5%	41,0%	57,0%
CRI Nova Sousa	PB	Sousa	Travessia	IGPM + 14,00% a.a	1.509.871	10,5%	ago-31	26,4%	70,0%	38,0%
CRI Imoguia	PB	Patos e Taperoá	Travessia	IGPM + 14,00% a.a	2.127.174	14,8%	fev-30	28,6%	82,3%	51,0%
CRI Nabileque	GO	Silvânia	Travessia	IGPM + 13,20% a.a	4.415.003	30,7%	jul-32	36,3%	49,0%	59,0%
Visão Geral				IGPM + 13,43% a.a	13.931.282	96,7%		31,1%	60,6%	51,3%

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 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 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 CCIs 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