

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Mensal – Outubro 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\$30.186.237,22

Cota Patrimonial
R\$99,05

Número de Cotas
304.740

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

Código B3
URPR11

Número de Cotistas
1.034

Considerações do Gestor

- Finalizamos com sucesso a segunda oferta de cotas do fundo, com os R\$45 MM sendo captados integralmente.
- As alocações do recurso captados na oferta já estão sendo feitas, e serão quase integralmente finalizadas antes do final de novembro, restando apenas uma reserva de caixa feita para início da estratégia de true sale (compra de recebíveis em definitivo).
- Os empreendimentos continuam com boa performance, todos com vendas em bom ritmo, aumentando a razão de garantia das operações.
- Subida recente e atípica do IGPM impactou positivamente os rendimentos dos CRIs, em especial nos últimos dois meses, esperamos uma estabilização do indicador durante o primeiro semestre de 2021. As carteiras estão performando bem e não enxergamos riscos de inadimplência ou renegociação em função do IGPM até o momento.

Eventos Subsequentes

- Foram liquidados dois CRIs novos em novembro, o CRI Lotelar II e o CRI Mantqueiras.
- Início da alocação na estratégia de true sale, com foco no reinvestimento das amortizações recebidas dos CRIs e aumento gradativo da posição do fundo nessa estratégia.

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

Relatório Mensal

R\$	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20
Receita	308.712	286.279	290.217	505.688	791.890	1.405.742
Juros dos CRIs	137.655	162.414	227.522	206.075	280.983	350.990
Atualização Monetária dos CRIs	170.544	108.016	52.791	299.613	510.603	1.054.211
Outras Receitas Financeiras	513	15.849	9.904	-	304	541
(-) Despesas	(37.000)	(37.000)	(42.129)	(42.129)	(46.247)	(64.494)
(-) Reserva de Caixa ⁽¹⁾	-	-	-	(51.794)	(89.983)	(148.281)
Resultado Líquido	271.712	249.279	248.088	411.765	655.660	987.559
Resultado por Quota (R\$) - Caixa	1,87	0,85	0,81	1,35	2,15	3,24
(-) Reserva de Lucro ⁽²⁾	(13.586)	(12.464)	-	-	-	(205.408)
# de Cotas	145.000	295.000	304.740	304.740	304.740	304.740
Distribuição por Cotas Antes do IR	0,78	1,56	0,81	1,35	2,15	3,24
(-) Imposto de Renda por Cota	(0,16)	(0,31)	(0,16)	(0,27)	0,00	0,00
Distribuição por Cotas Líquido de IR	0,62	1,25	0,65	1,08	2,15	3,24
Dividend Yield Líquido de IR (%)	0,62%	1,25%	0,65%	1,06%	2,12%	3,27%
Patrimônio Líquido	14.505.783	29.440.752	30.583.670	31.044.107	30.890.841	30.186.237
Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)	-	-	-	-	-	74.708.108

(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

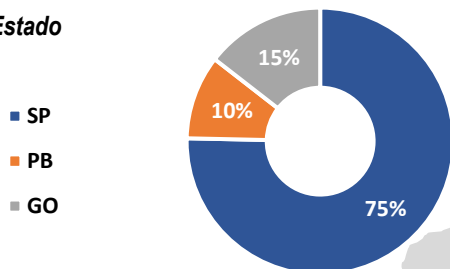
(2) As reservas de lucro foram feitas nos meses anteriores a julho/2020, esse mês por conta da distribuição diminuta por conta da alocação faltante no CRI Atmosfera iremos distribuir toda a reserva efetuada nos meses anteriores e não iremos fazer reserva de lucros

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

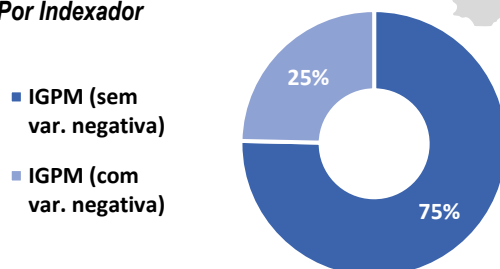
Relatório Mensal

Desembolso (%)

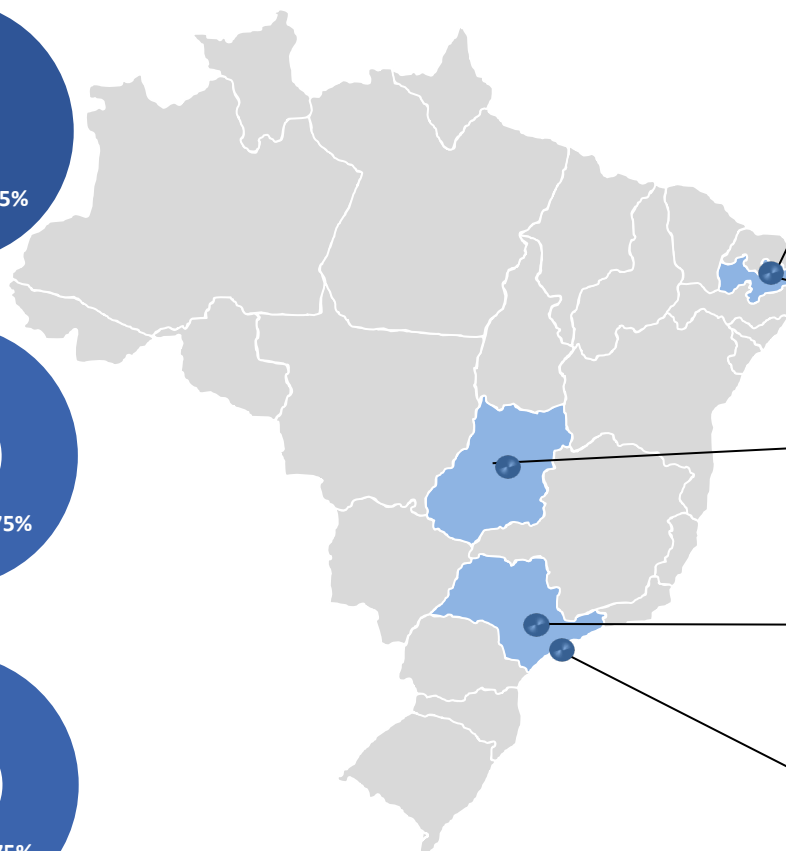
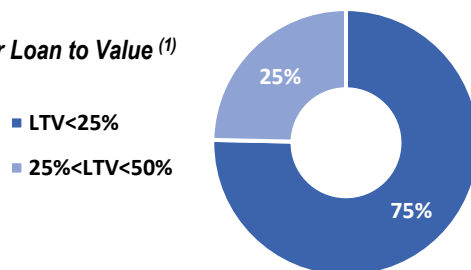
Por Estado



Por Indexador



Por Loan to Value ⁽¹⁾



CRI

 Paraíba (Patos & Taperoá)

Valor: até R\$3,200m
Taxa: IGPM + 14,0% a.a.

CRI

 Paraíba (Sousa)

Valor: até R\$4,000m
Taxa: IGPM + 14,0% a.a.

CRI

 Goiás (Sivânia/Anapolis)

Valor: até R\$8,400m
Taxa: IGPM + 13,2% a.a.

CRI

 São Paulo (Itapetininga)

Valor: até R\$23,336m
Taxa: IGPM + 12,1% a.a.

CRI

 São Paulo (Ubatuba)

Valor: até R\$40,000m
Taxa: IGPM + 11,0% a.a.

(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

Operações em carteira

Ativo	Estado	Cidade	Emissor	Taxa	Valor (R\$)	% PL do Fundo	Vencimento	LTV	Obras	Vendas
CRI Nova Sousa	PB	Sousa	Travessia	IGPM + 14,00% a.a	1.992.599	2,7%	ago-31	14,8%	83,0%	49,0%
CRI Imoгуia	PB	Patos e Taperoá	Travessia	IGPM + 14,00% a.a	2.348.384	3,1%	fev-30	28,7%	91,0%	56,0%
CRI Atmosfera	SP	Ubatuba	Travessia	IGPM + 11,00% a.a	11.234.816	15,0%	ago-32	24,5%	96,0%	75,0%
CRI Nabileque	GO	Silvânia	Travessia	IGPM + 13,20% a.a	6.181.004	8,3%	jul-32	32,4%	57,0%	61,0%
CRI Lotelar II ⁽¹⁾	SP	Itapetininga	Travessia	IGPM + 12,10% a.a	20.914.431	28,0%	dez-29	40,3%	58,5%	83,0%
Visão Geral				IGPM + 12,16% a.a	42.671.235	57,1%		33,2%	77,1%	64,8%

Operações no pipeline

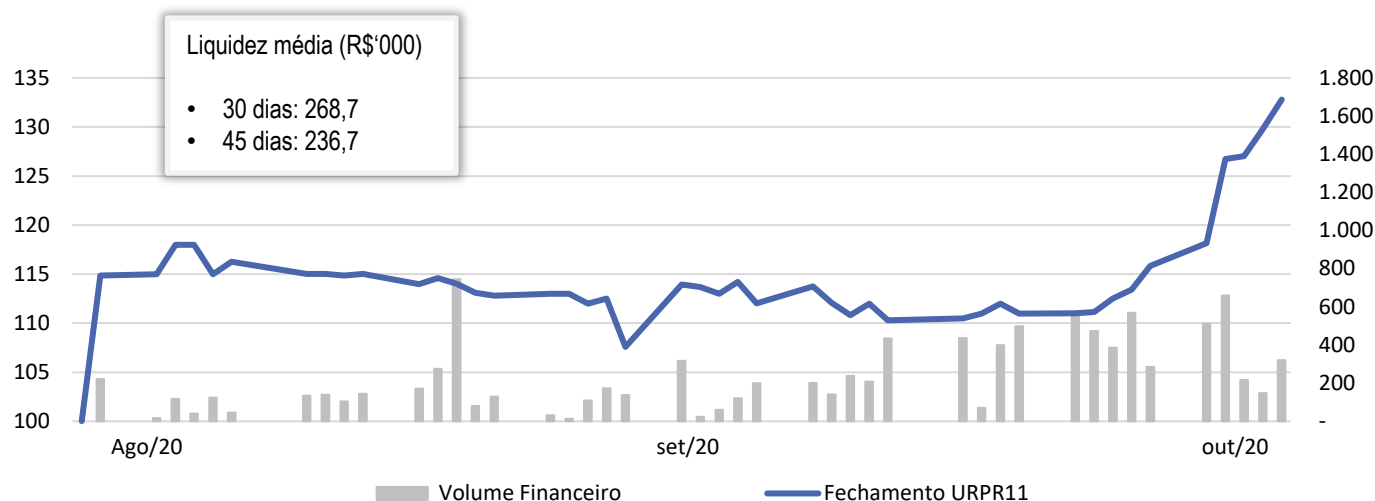
Ativo	Estado	Cidade	Status	Taxa	Emissão Inicial (R\$)	% PL do Fundo	Vencimento	LTV	Obras	Vendas
CRI Mantiqueira	MG	Extrema	Concluído	IGPM + 11,30% a.a	15.700.000	21,0%	ago-31	25,3%	83,0%	49,0%
CRI Bauru	SP	Bauru	Diligência	IGPM + 11,00% a.a	17.000.000	22,8%	fev-30	27,8%	91,0%	53,0%
Visão Geral				IGPM + 11,14% a.a	32.700.000	43,8%		26,6%	87,0%	51,0%

(1) – Em ato contínuo, a operação Lotelar foi liquidada antecipadamente com recursos da operação Lotelar II, sendo assim na virada do mês a liquidação ainda não havia sendo feita integralmente no CRI Lotelar por decorrência de cumprimento dos prazos da B3. A posição atual e de fato na operação é a descrita na tabela.

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%
Acumulado	6,69	6,69%	29,6%		32,80%	39,49%

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.

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, 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.urcacr.com.br
ri@urcacr.com.br