

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Mensal – Agosto 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\$160.798.463,85

Cota Patrimonial

R\$96,84

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

33.889

Considerações do Gestor

- Com exceção do CRI IMOGUIA, todas as operações permanecem com a arrecadação dentro ou acima do esperado no modelo inicial. No CRI IMOGUIA há a possibilidade de utilização de uma pequena parcela do fundo de reserva na PMT do CRI referente a arrecadação de Ago/21 caso a arrecadação durante o mês de Set/21 permaneça nos mesmos patamares. O loteador irá recompor a parcela do fundo que eventualmente possa ser utilizada.
- A operação Nova Sousa foi readequada de CRI para CCB, com aumento de volume, prevendo o financiamento de obras das próximas fases do empreendimento. As vendas no mês de agosto surpreenderam positivamente, chegando a 45 unidades.
- Houve aumento de posição no CRI Guestier, operação que será readequada para aumento, devido ao grande sucesso nas vendas do empreendimento e ótima performance da carteira. Houve também aumento de posição nos CRIs Atmosfera e Mantiqueiras.
- Iniciamos as alocações dos recursos captados na última oferta e alcançamos até o momento 64% de alocação dos recursos captados, o que possibilitou uma rápida distribuição de rendimentos aos detentores de recibos, somada a economia na oferta que foi devolvida aos subscritores, a distribuição de rendimentos aos recibos foi considerada satisfatória pela nossa equipe.
- A COTA PATRIMONIAL ATUAL DO FUNDO NÃO REFLETE O SALDO DEVEDOR REAL DAS OPERACOES DO FUNDO. DEVIDO A MARCAÇÃO A MERCADO DOS PAPEIS, HOVE UM IMPACTO DE 3,4% NO VALOR PATRIMONIAL DO FUNDO, O QUE NÃO TEM CORRELAÇÃO COM A PERFORMANCE DA CARTEIRA. ALÉM DISSO, OS CUSTOS DA OFERTA E DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS FORAM DEBITADOS DO VALOR PATRIMONIAL DO FUNDO SEM CONSIDERAR AS NOVAS COTAS, O QUE PODE LEVAR A UMA DISTORÇÃO MAIOR DO VP.

Eventos Subsequentes

- Esperamos encerrar o mês de setembro com mais de 70% dos recursos da oferta alocados, fazendo a conversão dos recibos em cotas na primeira semana de Outubro/2021.

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

Relatório Mensal

R\$	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21
Receita	2.479.657	2.293.402	5.001.026	3.457.095	2.717.796	4.408.593
Juros dos CRIs	711.744	878.532	1.282.220	1.457.732	1.514.198	2.962.080
Atualização Monetária dos CRIs	1.766.841	1.284.497	3.711.106	1.974.569	1.185.151	1.411.583
Outras Receitas Financeiras	1.072	130.373	7.701	24.794	18.446	34.931
(-) Despesas	(124.461)	(192.293)	(171.842)	(256.734)	(243.920)	(239.378)
(-) Reserva de Caixa ⁽¹⁾	(183.790)	(125.604)	(236.379)	(375.465)	(16.698)	(259.310)
Resultado Líquido	2.171.406	1.975.505	3.420.482	3.997.219	2.457.178	3.344.217
Resultado por Cota (R\$) - Caixa	2,87	1,19	2,06	2,40	1,48	2,01
(-) Reserva de Lucro ⁽²⁾	-	-	(1.172.323)	1.172.323	-	(565.688)
# de Cotas	754.740	1.660.428	1.660.428	1.660.428	1.660.428	1.660.428
Distribuição por Cotas Antes do IR	2,87	1,19	2,06	2,40	1,48	2,01
(-) Imposto de Renda por Cota	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
Distribuição por Cotas Líquido de IR	2,87	1,19	2,06	2,40	1,48	2,01
Dividend Yield Líquido de IR (%)	2,91%	1,19%	2,06%	2,42%	1,47%	2,08%
Patrimônio Líquido	74.476.869	165.389.806	165.905.712	164.640.645	166.930.536	160.798.464
Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)	165.045.669	-	-	-	-	-

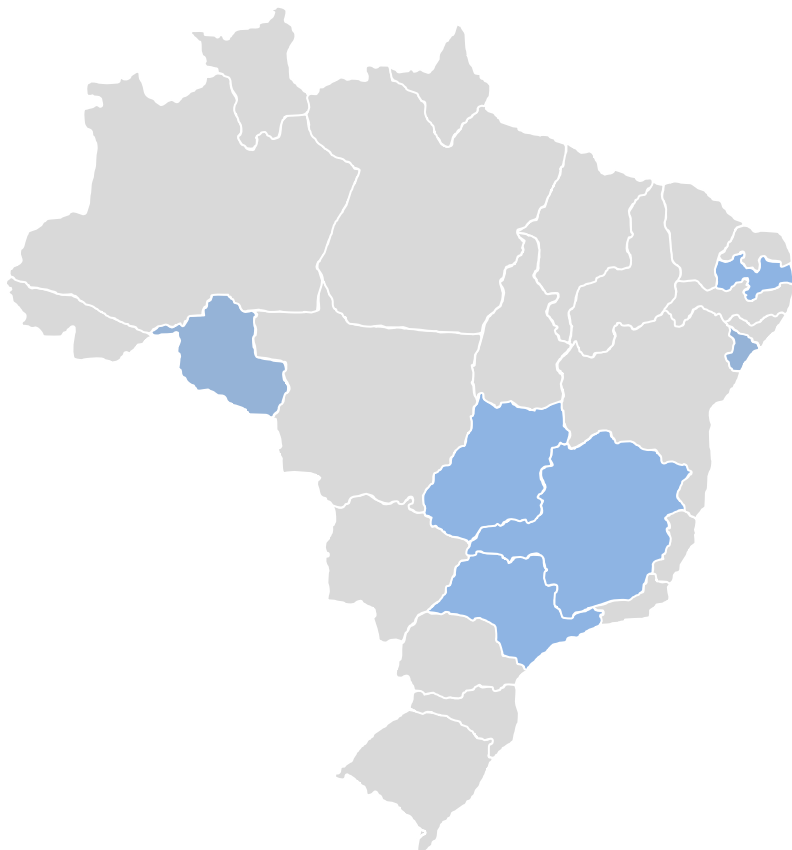
(1) As reservas de caixa passaram a ser feitas a partir do mês de ago/2020 antes da distribuição de resultados, para refletir e provisionar pagamentos de despesas não recorrentes do fundo

(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\$4.000m
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\$80.425m
Taxa: IPCA + 12,15% a.a.

CRI



Goiás
(Sivânia/Anapolis)

Valor: até R\$22.605m
Taxa: IPCA + 13,49% a.a.

CRI



Sergipe
(Aracaju)

Valor: até R\$50.000m
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\$7.592m
Taxa: IPCA + 13,1% a.a.

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

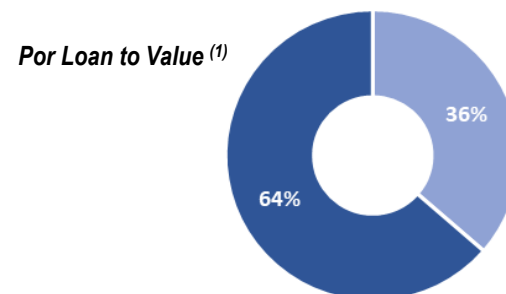
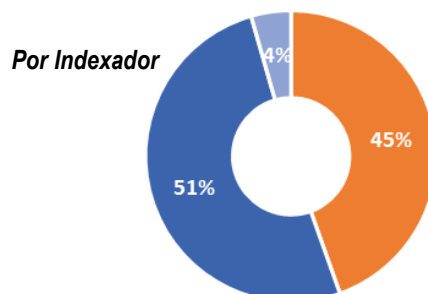
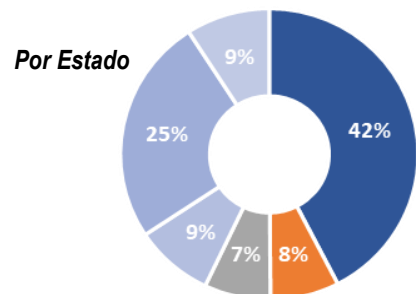
Relatório Mensal

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	4.897.340	3,0%	ago-31	47,0%	93,0%	61,0%	5,3%	231,8%
CRI Imoguia	PB	Patos e Taperoá	Travessia	IGPM + 14,00% a.a	2.905.115	1,8%	fev-30	37,7%	97,0%	77,0%	2,6%	109,2%
CRI Atmosfera	SP	Ubatuba	Travessia	IGPM + 11,00% a.a	9.510.629	5,9%	ago-32	32,6%	65,0%	70,0%	2,6%	243,0%
CRI Nabileque	GO	Silvânia	Travessia	IPCA + 13,49% a.a	12.720.466	7,9%	jul-32	53,4%	95,0%	81,0%	13,4%	94,9%
CRI Lotelar II	SP	Itapetininga	Travessia	IGPM + 12,10% a.a	26.231.689	16,3%	dez-29	41,7%	98,0%	90,0%	1,0%	215,0%
CRI Mantiqueiras	MG	Extrema	Travessia	IGPM + 11,30% a.a	15.145.031	9,4%	abr-33	41,2%	73,0%	71,0%	3,8%	287,8%
CRI Guestier	SP	Bauru	Travessia	IGPM + 11,00% a.a	38.915.997	24,2%	jun-33	50,2%	71,0%	100,0%	0,8%	269,2%
CRI Vanvera	RO	Ariquemes	Travessia	IPCA + 12,15% a.a	44.328.329	27,6%	jul-34	55,4%	100,0%	95,0%	4,0%	197,2%
CRI Pacto	PB	Bananeiras	Travessia	IPCA + 13,10% a.a	5.353.045	3,3%	jul-34	38,6%	85,0%	79,5%	6,2%	112,2%
CRI Victoria Brasil	SE	Aracaju	Travessia	IPCA + 12,00% a.a	16.037.478	10,0%	abr-31	69,2%	100,0%	100,0%	0,0%	422,7%
Home Equity	-	-	Travessia	IPCA + 11,30% a.a	857.964	0,5%	fev-51	-	-	-	-	-

Visão Geral **Inflação + 11,94% a.a** **176.903.083** **110,0%** **49,6%** **87,6%** **89,2%** **3,1%** **235,0%**

Desembolso (%)



■ SP ■ PB ■ GO ■ MG ■ RO ■ SE

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

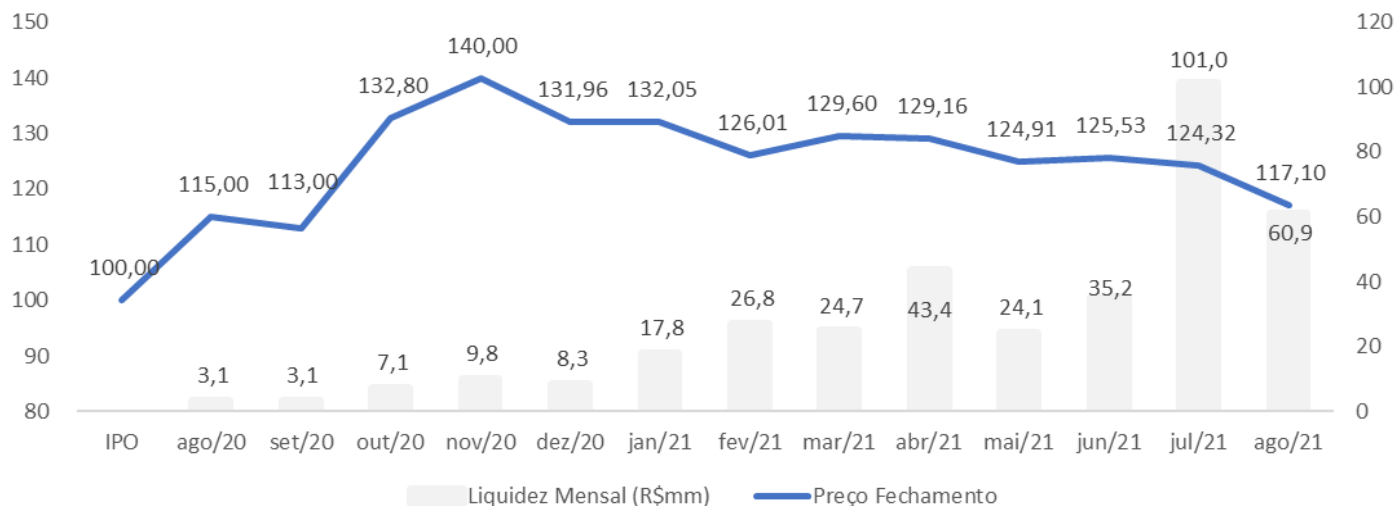
■ LTV < 25% ■ 25% < LTV < 50% ■ 50% < LTV < 75%

(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%
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%
jun/21	2,40	2,40%	32,9%	R\$ 125,53	0,50%	2,90%
jul/21	1,48	1,48%	19,3%	R\$ 124,32	-0,96%	0,52%
ago/21	2,01	2,01%	27,0%	R\$ 117,10	-5,81%	-3,80%
Acumulado	27,08	27,08%	24,8%		17,10%	44,18%

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\$74.500.786,78
	IGPM + 12,50% a.a
	Mensal
	R\$23.336.000,00



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



100% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 98,0%



Vendas em 90,0%

CRI Nova Sousa, Sousa, PB - www.novasousa.com.br



	Loteamento
	R\$22.957.956,78
	IGPM + 14,00% a.a
	Mensal
	R\$4.000.000,00



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



100% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 93,0%



Vendas em 61,0%

CRI Imoguia, Patos e Taperoá, PB - www.carvalholoteamentos.com.br



	Loteamento
	R\$10.970.013,01
	IGPM + 14,00% a.a
	Mensal
	R\$4.000.000,00



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



100% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 97,0%



Vendas em 77,0%

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\$37.662.133,02
	IPCA + 13,49% a.a
	Mensal
	R\$22.605.000,00



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 **95,0%**



Vendas em **81,0%**

CRI Atmosfera, Ubatuba, SP - www.atmosfera.com



	Residencial Vertical
	R\$ 190.722.349,13
	IGPM + 11,00% a.a
	Mensal
	R\$40.000.000,00



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 **65,0%**



Vendas em **70,0%**

CRI Quinta da Mantiqueira, Extrema, MG - www.quintamantiqueira.com.br



	Loteamento
	R\$54.718.208,72
	IGPM + 11,30% a.a
	Mensal
	R\$21.912.000,00



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 **73,0%**



Vendas em **71,0%**

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\$ 88.115.025,55
	IGPM + 11,00% a.a
	Mensal
	R\$38.000.000,00



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 **71,0%**



Vendas em **100,0%**

CRI Vanvera, Ariquemes, RO - www.vanvera.com.br



	Loteamento
	R\$ 230.000.000,00
	IPCA + 12,15% a.a
	Mensal
	R\$80.425.000,00



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\$ 24.770.890,17
	IPCA + 13,10% a.a
	Mensal
	R\$7.592.000,00



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 **85,0%**



Vendas em **79,5%**

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\$54.136.321,50



IPCA + 12,00% a.a



Mensal



R\$50.000.000,00



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%

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

Relatório Mensal

Legenda



Segmento



Valor Geral de Vendas



Taxa



Juros e Amortização



Valor da Emissão



Garantias



Lastro



Valor da Carteira



Obras



Vendas

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