

# URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

*Relatório Mensal – Fevereiro 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	9.418.769,76
Cota Patrimonial	99,14
Número de Cotas	95.000
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.

Até que o fundo esteja com mais de 90% do PL alocado em ativos alvo da estratégia de investimento, **iremos isentar o fundo do pagamento da Taxa de Gestão, assim como fizemos nos meses de Dez/2019, Jan/2020 e Fev/2020.**

O fundo obteve seus primeiros rendimentos de CRI no mês de fevereiro de 2020, bem como seu primeiro lucro caixa. Ainda não houve distribuição de dividendos por conta das despesas da oferta. Reiteramos o compromisso com nossos cotistas com o acompanhamento diário e exaustivo dos efeitos do atual momento do mercado em todos os empreendimentos investidos, potenciais efeitos em suas carteiras e também como isso afetará os esforços de distribuição do fundo, buscando a melhor estratégia para entregar aos nossos cotistas o melhor resultado possível. **Entendemos que até o momento não há sinalização técnica de stress financeiro nas carteiras investidas.** Agradecemos a confiança depositada.

### Eventos Subsequentes

Ainda em março deste ano, serão liquidados dois novos CRIs que irão totalizar um desembolso de R\$5,1 milhões, desta forma 99% do fundo ficará alocados ativos alvo. Os CRIs são referentes a empreendimentos de loteamento localizados nos estados de Goiás e Paraíba respectivamente, o detalhamento de cada um deles pode ser visto na página 6 deste relatório.

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

## Relatório Mensal

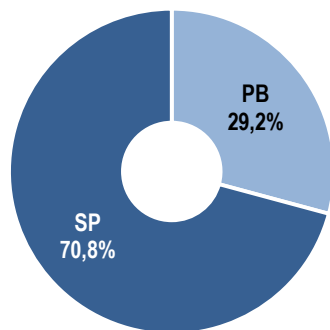
R\$	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
<b>Receita com CRIs</b>	<b>25.344</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros dos CRIs	23.032	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Atualização Monetária dos CRIs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receita Financeiras	2.312	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>(-) Despesas</b>	<b>(17.000)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Administração	(15.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Gestão	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros Custos e Despesas	(2.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>(-) Taxa de Performance</b>	<b>-</b>										
<b>Resultado Líquido</b>	<b>8.344</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por Cota (R\$) - Caixa	0,11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b># de Quotas (28/02/2020)</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dividend Yield (%)</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

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

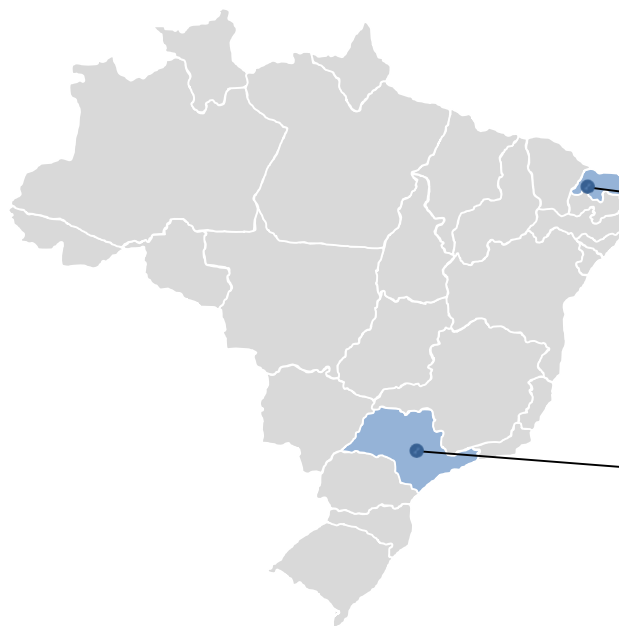
## Relatório Mensal

### Desembolso (%)

por Estado



### Localização Geográfica dos CRIs



Status: Parcialmente Desembolsado

**CRI** Paraíba (Sousa) ✓

Valor: R\$4,000m  
Taxa: IPCA + 14,00% a.a.

Status: Parcialmente Desembolsado

São Paulo (Itapetininga) ✓

Valor: R\$12,500m  
Taxa: IPCA + 12,50% a.a.

Ativo	Estado	Cidade	Emissor	Taxa	Valor (R\$)	% PL do Fundo	Vencimento	LTV	Obras	Vendas
CRI Lotelar	SP	Itapetininga	Travessia	IGPM + 12,50% a.a.	3.031.337	32,05%	dez-29	29,5%	28,0%	54,0%
CRI Nova Sousa	PB	Sousa	Travessia	IGPM + 14,00% a.a.	1.249.459	13,21%	ago-31	26,4%	56,0%	38,0%
<b>Visão Geral</b>				<b>IGPM + 12,94% a.a.</b>	<b>4.280.796</b>	<b>45,26%</b>	<b>mai-30</b>	<b>28,6%</b>	<b>36,2%</b>	<b>49,3%</b>

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

## Relatório Mensal

### Resumo dos CRIs investidos

**CRI Lotelar, Itapetininga, SP - [www.parqueitape.com.br](http://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](http://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

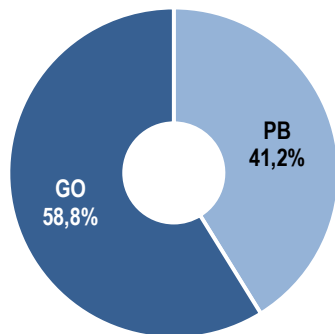
Operação lastreada em CCI's de contratos de compra e venda de lotes do empreendimento Nova Sousa. Empreendimento em obras, com 100% do valor integralizado nos CRIs liberado conforme medição mensal de obras. O empreendimento é de grande porte, desenvolvido em fases. A garantia é composta por todas as fases, o que torna sua razão muito favorável à operação.

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

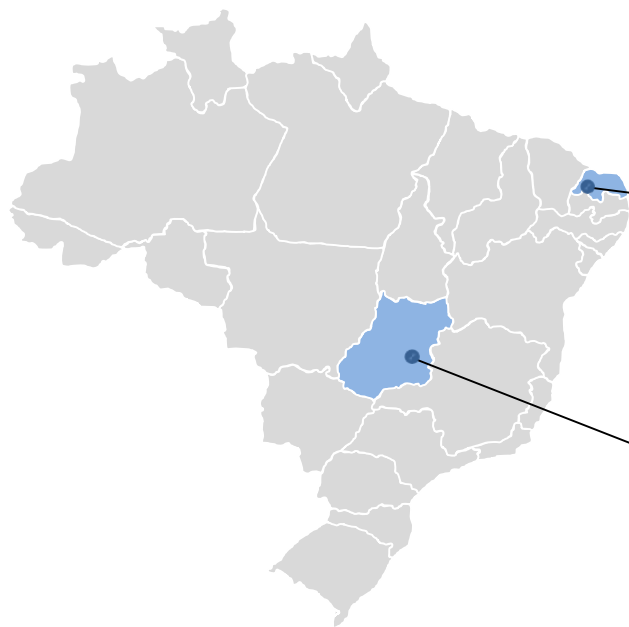
## Relatório Mensal

### Desembolso a ser realizado em Março (%)

por Estado



### Localização Geográfica dos CRIs que serão liquidados em Março



Status: Em fase de liquidação na B3

CRI



Paraíba  
(Patos & Taperoá)

Valor: R\$3,200m  
Taxa: IPCA + 14,00% a.a.

Status: Em fase de liquidação na B3

CRI



Goiás  
(Sivânia)

Valor: R\$8,400m  
Taxa: IPCA + 13,20% a.a.

Ativo	Estado	Cidade	Emissor	Taxa	Valor (R\$)	% PL do Fundo	Vencimento	LTV	Obras	Vendas
CRI ImoGuia	PB	Patos e Taperoá	Travessia	IGPM + 14,00% a.a.	2.100.000	22,29%		28,6%	75,0%	51,0%
CRI Nabileque	GO	Sivânia	Travessia	IGPM + 13,20% a.a.	3.000.000	31,85%		36,3%	35,0%	59,0%

Visão Geral

IGPM + 13,53% a.a

5.100.000

54,14%

33,1%

51,5%

55,7%

## 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