

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Mensal – Março de 2020

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

Relatório Mensal

Perfil do Fundo

Urca Prime Renda é um fundo imobiliário com principal objetivo de investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) pulverizados de empreendimentos imobiliários residenciais (loteamentos, prédios e casas)

Informações Gerais

Patrimônio Líquido	9.435.335,28
Cota Patrimonial	99,32
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. O Fundo não tem o objetivo de investir em CRIs que não forem estruturados “*in house*”. Entendemos que a originação e estruturação do *pipeline* próprio nos diferencia e atrai melhores prêmios para os ativos
- A expectativa anterior aos efeitos da pandemia provocada pela **COVID-19** 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
- No mês de março finalizamos os investimentos do patrimônio do fundo nos ativos alvo, adquirindo mais dois CRIs que se encontravam em fase final de estruturação. Os resultados de março ainda refletem a parte do patrimônio que ainda não estava investida nos ativos-alvo do fundo
- A arrecadação dos CRIs até o momento não foi significativamente impactada pelos efeitos da desaceleração da atividade econômica em todo o país, apesar de entendermos que quanto maior é o tempo de *lockdown*, maior a probabilidade de que o desempenho da carteira sofra seus efeitos
- Mantemos o acompanhamento rigoroso e próximo à cada empreendimento e à sua situação regional

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros dos CRIs	23.032	43.288	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Atualização Monetária dos CRIs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas Financeiras	2.312	6.060	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Despesas	(17.000)	(17.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Administração	(15.000)	(15.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Gestão ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros Custos e Despesas	(2.000)	(2.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	8.344	32.348	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por Quota (R\$) - Caixa	0,11	0,34	-	-	-	-	-	-	-	-	-
# de Quotas	75.000	95.000	95.000	95.000	95.000	95.000	95.000	95.000	95.000	95.000	95.000
Distribuição por Quotas	-	0,41	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividend Yield (%)	0,00%	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Considerações sobre o resultado

- O mês de **março** ainda reflete uma **alocação parcial do patrimônio do fundo** nos ativos-alvo da estratégia. Em **abril** já será possível alcançar os resultados projetados para uma **alocação integral do patrimônio líquido** nos CRIs
- Os juros recebidos em fev/2020 são referentes a alocações feitas em jan/2020. Em mar/2020 houve os primeiros recebimentos de juros correspondentes às alocações adicionais feitas ao final de fev/2020
- O fundo alocou o restante dos recursos entre os dias 20 e 21 de mar/2020. Os pagamentos de juros e amortização dos CRIs são pagos mensalmente no dia 18 ou dia útil subsequente.
- Em abril teremos o primeiro recebimento de juros refletindo o retorno nominal esperado das alocações, que na carteira atual correspondente a **IGPM + 13,26% a.a.**, contra um **projetado inicialmente de IGPM + 12,5% a.a.**

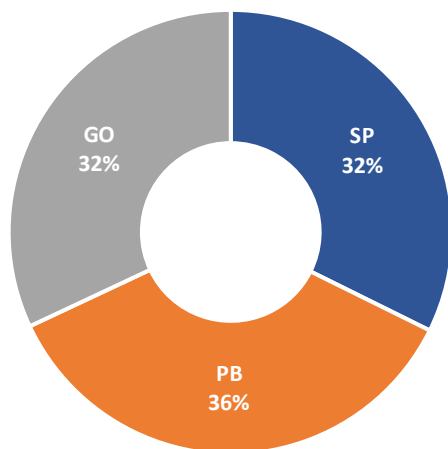
¹Em benefício dos quotistas, a Urca não cobrou sua taxa de gestão conforme regulamento do fundo nos meses de Jan/20, Fev/20 e Mar/20

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

Relatório Mensal

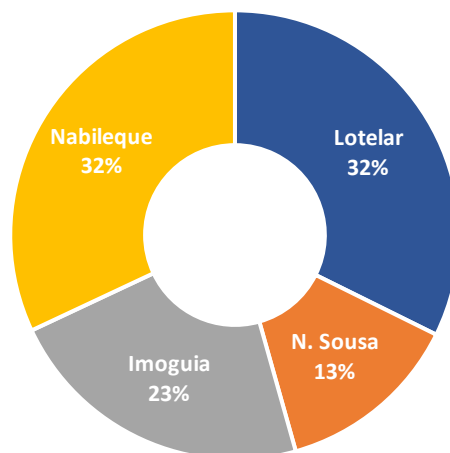
Desembolso (%)

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

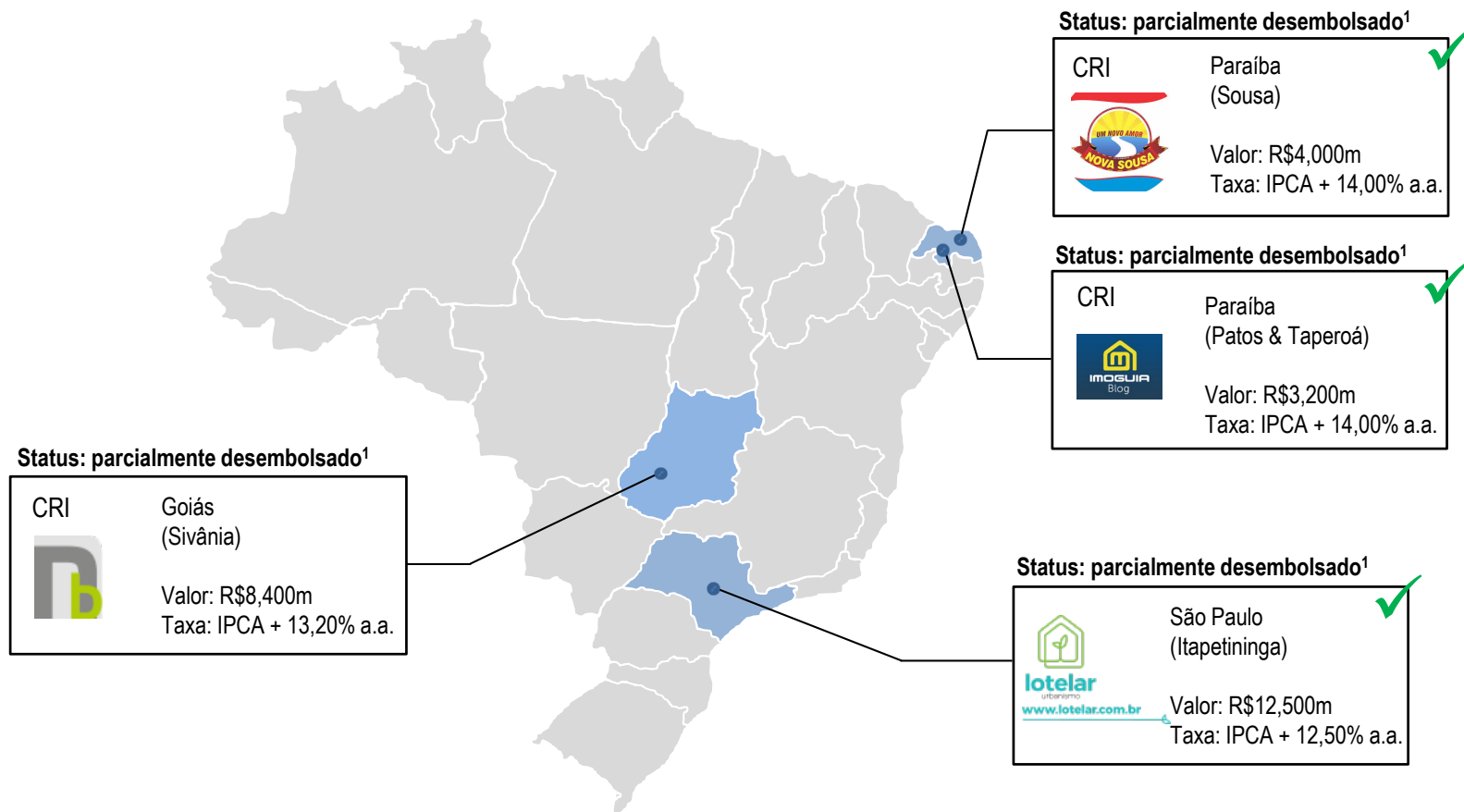
Ativo	Estado	Cidade	Emissor	Taxa	Valor (R\$)	% PL do Fundo	Vencimento	LTV	Obras	Vendas
CRI Lotelar	SP	Itapetininga	Travessia	IGPM + 12,50% a.a	3.031.337	32,1%	dez-29	29,5%	28,0%	54,0%
CRI Nova Sousa	PB	Sousa	Travessia	IGPM + 14,00% a.a	1.249.459	13,2%	ago-31	26,4%	56,0%	38,0%
CRI Imoguia	PB	Patos e Taperoá	Travessia	IGPM + 14,00% a.a	2.100.000	22,3%	fev-30	28,6%	75,0%	51,0%
CRI Nabileque	GO	Silvânia	Travessia	IGPM + 13,20% a.a	3.000.000	31,8%	jul-32	36,3%	35,0%	59,0%

Visão Geral **IGPM + 13,26% a.a** **9.380.796** **99,4%** **31,1%** **48,5%** **50,5%**

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

Relatório Mensal

Localização Geográfica dos CRIs



¹O termo "parcialmente desembolsado" significa que a emissão ainda dispõe de CRIs para serem comprados a medida em que o fundo disponha de mais caixa

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 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, Sylvania, GO - www.nabileque.com.br



- **Segmento:** Loteamento
- **VGv:** R\$43.624.000,00
- **Taxa:** IGPM + 13,20% 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.

Sobre o Gestor

Os profissionais da Urca Gestão de Recursos são oriundos da Urca Capital Partners, boutique de investment banking com extensa 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