

# URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

*Relatório Mensal – Julho 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\$166.930.535,69

**Cota Patrimonial**

R\$100,53

**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**

17.556

### Considerações do Gestor

- As carteiras dos empreendimentos seguem com performance dentro do esperado, com oscilações de arrecadação dentro das margens calculadas nas estruturas das operações.
- Seguindo a mudança nas carteiras dos empreendimentos, seguimos com mudanças programadas nos indexadores de CRIs das carteiras. O CRI Mantiqueiras está em fase de alteração de IGPM para IPCA, bem como o CRI Lotelar. Essas alterações tem sido benéficas para o alinhamento das operações ao lastro, para a rentabilidade do fundo, já que as alterações vem acompanhada de alterações na taxa pré dos CRIs.
- O IPCA segue a tendência de redução de spread em relação ao IGPM, melhorando a performance da carteira do fundo.
- Conforme as obras dos empreendimentos evoluem, e o ritmo de vendas dos empreendimentos cresce, as razões de garantia dos CRIs fica ainda mais favorável. Isso vem ocorrendo nas operações Nabileque, Mantiqueiras, Lotelar, Imoguia, Lago das Colinas e Atmosfera, sendo que na última estamos em fase final de diligencia para inclusão de mais um empreendimento no CRI, aumentando a posição.

### Eventos Subsequentes

- Iniciaremos as alocações dos recursos provenientes da oferta ainda no mês de Agosto, seguindo a filosofia da gestora e do fundo de ter o caixa mínimo necessário para novas alocações nas próprias operações da carteira, nas operações de True Sale e pró soluto.

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

## Relatório Mensal

R\$	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21
<b>Receita</b>	<b>1.887.213</b>	<b>2.479.657</b>	<b>2.293.402</b>	<b>5.001.026</b>	<b>3.457.095</b>	<b>2.717.796</b>
Juros dos CRIs	708.106	711.744	878.532	1.282.220	1.457.732	1.514.198
Atualização Monetária dos CRIs	1.179.008	1.766.841	1.284.497	3.711.106	1.974.569	1.185.151
Outras Receitas Financeiras	99	1.072	130.373	7.701	24.794	18.446
(-) Despesas	(88.069)	(124.461)	(192.293)	(171.842)	(256.734)	(243.920)
(-) Reserva de Caixa <sup>(1)</sup>	(210.399)	(183.790)	(125.604)	(236.379)	(375.465)	(16.698)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>1.588.746</b>	<b>2.171.406</b>	<b>1.975.505</b>	<b>3.420.482</b>	<b>3.997.219</b>	<b>2.457.178</b>
Resultado por Cota (R\$) - Caixa	2,09	2,87	1,19	2,06	2,40	1,48
(-) Reserva de Lucro <sup>(2)</sup>	-	-	-	(1.172.323)	1.172.323	-
<b># de Cotas</b>	<b>754.740</b>	<b>754.740</b>	<b>1.660.428</b>	<b>1.660.428</b>	<b>1.660.428</b>	<b>1.660.428</b>
<b>Distribuição por Cotas Antes do IR</b>	<b>2,09</b>	<b>2,87</b>	<b>1,19</b>	<b>2,06</b>	<b>2,40</b>	<b>1,48</b>
(-) Imposto de Renda por Cota	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
<b>Distribuição por Cotas Líquido de IR</b>	<b>2,09</b>	<b>2,87</b>	<b>1,19</b>	<b>2,06</b>	<b>2,40</b>	<b>1,48</b>
<b>Dividend Yield Líquido de IR (%)</b>	<b>2,05%</b>	<b>2,91%</b>	<b>1,19%</b>	<b>2,06%</b>	<b>2,42%</b>	<b>1,47%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>76.934.987</b>	<b>74.476.869</b>	<b>165.389.806</b>	<b>165.905.712</b>	<b>164.640.645</b>	<b>166.930.536</b>
<b>Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)</b>	<b>-</b>	<b>165.045.669</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

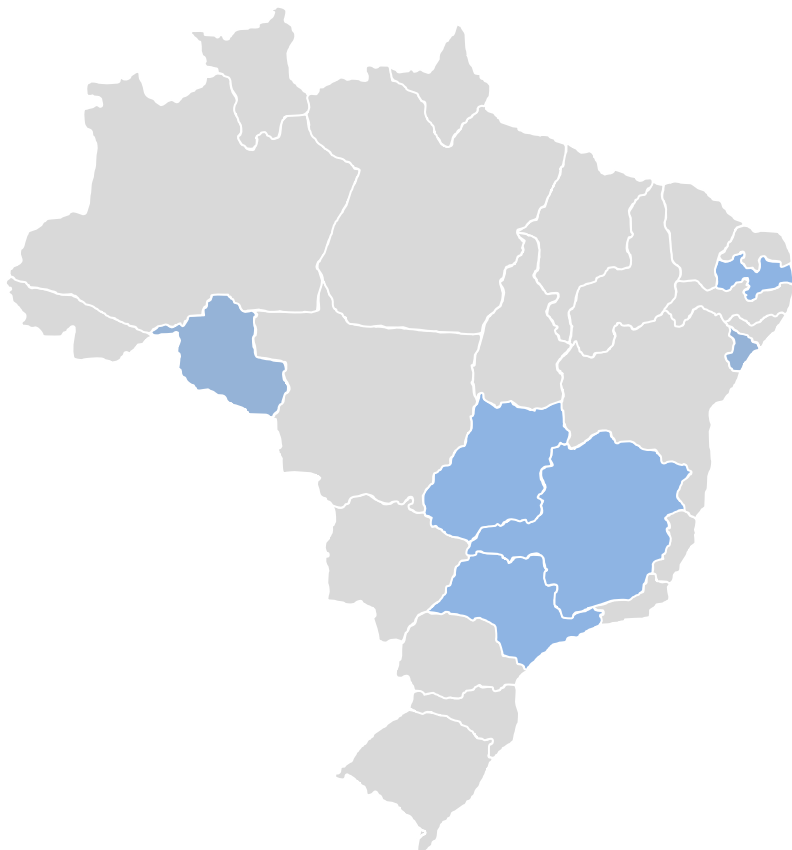
(1) As reservas de caixa passaram a ser feitas a partir do mês de ago/2020 antes da distribuição de resultados, para refletir e provisionar pagamentos de despesas não recorrentes do fundo

(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/Anápolis)

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)

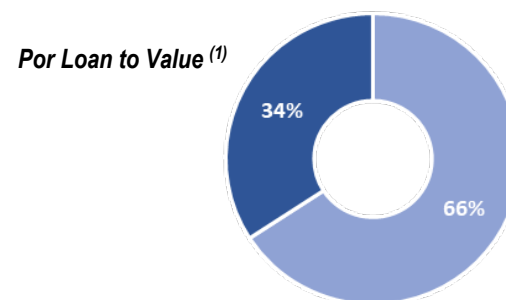
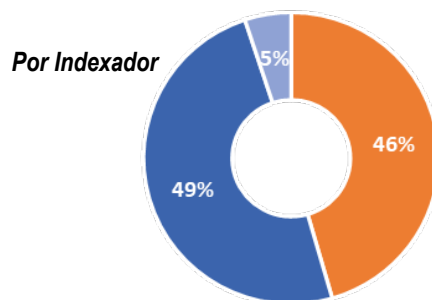
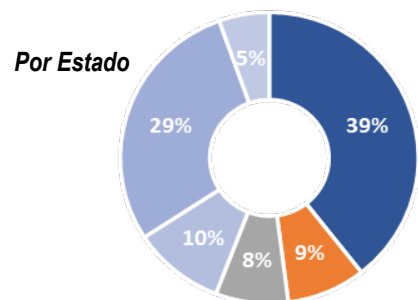
## Relatório Mensal

### 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	5.010.021	3,0%	ago-31	47,0%	89,0%	59,0%	5,2%	175,6%
CRI Imoguia	PB	Patos e Taperoá	Travessia	IGPM + 14,00% a.a	2.978.435	1,8%	fev-30	37,1%	97,0%	77,0%	2,3%	97,2%
CRI Atmosfera	SP	Ubatuba	Travessia	IGPM + 11,00% a.a	8.536.959	5,1%	ago-32	31,1%	100,0%	90,0%	2,9%	108,9%
CRI Nabileque	GO	Silvânia	Travessia	IPCA + 13,49% a.a	12.360.804	7,4%	jul-32	49,9%	93,0%	76,0%	11,4%	562,1%
CRI Lotelar II	SP	Itapetininga	Travessia	IGPM + 12,10% a.a	27.158.356	16,3%	dez-29	44,6%	97,0%	88,0%	0,9%	224,3%
CRI Mantiqueiras	MG	Extrema	Travessia	IGPM + 11,30% a.a	15.673.079	9,4%	abr-33	42,3%	60,0%	68,0%	3,4%	305,8%
CRI Guestier	SP	Bauru	Travessia	IGPM + 11,00% a.a	26.127.995	15,7%	jun-33	32,3%	51,0%	100,0%	0,5%	241,7%
CRI Vanvera	RO	Ariquemes	Travessia	IPCA + 12,15% a.a	45.018.544	27,0%	jul-34	59,1%	100,0%	100,0%	4,0%	177,6%
CRI Pacto	PB	Bananeiras	Travessia	IPCA + 13,10% a.a	5.452.837	3,3%	jul-34	38,4%	81,0%	78,0%	5,5%	105,7%
CRI Victoria Brasil	SE	Aracaju	Travessia	IPCA + 12,00% a.a	8.588.094	5,1%	abr-31	67,5%	100,0%	100,0%	0,0%	426,2%
Home Equity	-	-	Travessia	IPCA + 11,30% a.a	857.964	0,5%	fev-51	-	-	-	-	-

**Visão Geral**      Inflação + 12,02% a.a      157.763.090      94,5%      46,9%      85,2%      89,3%      3,2%      243,9%

### Desembolso (%)



■ SP ■ PB ■ GO ■ MG ■ RO ■ SE

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

■ LTV < 25% ■ 25% < LTV < 50%

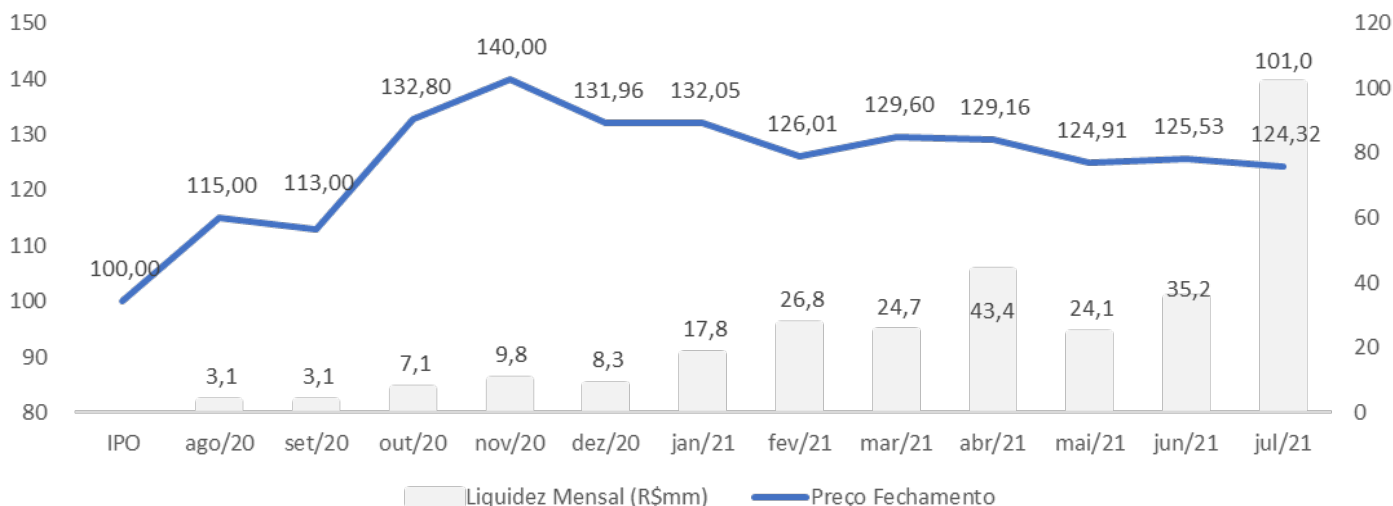
■ 50% < LTV < 75%

(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%
fev/21	2,09	2,09%	28,2%	R\$ 126,01	-4,57%	-2,48%
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%
<b>Acumulado</b>	<b>25,07</b>	<b>25,07%</b>	<b>25,1%</b>		<b>24,32%</b>	<b>49,39%</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)



	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 CCIs



100% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 97,0%



Vendas em 88,0%

#### CRI Nova Sousa, Sousa, PB - [www.novasousa.com.br](http://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 CCIs



100% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 89,0%



Vendas em 59,0%

#### CRI Imoguia, Patos e Taperoá, PB - [www.carvalholoteamentos.com.br](http://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 CCIs



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](http://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 93,0%



Vendas em 76,0%

**CRI Atmosfera, Ubatuba, SP** - [www.atmosfera.com](http://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 100,0%



Vendas em 90,0%

**CRI Quinta da Mantiqueira, Extrema, MG** - [www.quintamantiqueira.com.br](http://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 60,0%



Vendas em 68,0%

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

## Relatório Mensal

### Resumo dos CRIs investidos

#### CRI Gquestier, Bauru, SP - [www.residencialgquestier.com.br](http://www.residencialgquestier.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 **51,0%**



Vendas em **100,0%**

#### CRI Vanvera, Ariquemes, RO - [www.vanvera.com.br](http://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](http://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 **81,0%**



Vendas em **78,0%**

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

## Relatório Mensal

### Resumo dos CRIs investidos

CRI Victoria Brasil, Aracaju, SE - [www.victoriabrasilemp.com.br](http://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](http://www.urcACP.com.br)  
[ri@urcACP.com.br](mailto:ri@urcACP.com.br)