

# URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

*Relatório Mensal – Março 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

### Informações Gerais

#### Patrimônio Líquido

R\$74.476.869,36

#### Recibos a serem convertidos

R\$90.568.800,00 (em recibos)

#### Cota Patrimonial

R\$98,68

#### Número de Cotas

754.740 + 905.688 (Recibos)

#### 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

6.212

### Considerações do Gestor

- Foram efetuados os aumentos de posição previstos nos CRIs Lotelar, Imoguia e Guestier. Estamos em fase de diligência de empreendimento para inclusão e consequente aumento de posição no CRI Atmosfera.
- O mês de março foi marcado por lockdowns ao redor do país, tendo impacto no ritmo de obras dos empreendimentos na Paraíba e em Goiás. No momento da confecção desse relatório as obras já haviam retornado ao seu ritmo normal.
- Efetuaremos os primeiros aportes na Debenture que engloba as estratégias de True Sale de Home Equity e as operações de Pró Soluto. A debenture foi emitida com uma taxa nominal de marcação a mercado de IPCA + 9%, **não sendo essa a rentabilidade real da estratégia**. A previsão é que a estratégia tenha rentabilidade acima de IPCA + 11,1%. Essa diferença entre a taxa de emissão e rentabilidade real é paga ao fundo na forma de rentabilidade extra da debenture.
- DEVIDO AOS LOCKDOWNS, e consequente fechamento de diversos cartórios, tivemos atraso na obtenção de últimas certidões para finalização da diligência nos CRIs Vanvera, com empreendimentos localizados na cidade de Ariquemes/RO e Pacto Mais, com empreendimento localizado na cidade de Bananeiras/PB. Estes atrasos impactaram em algumas semanas no prazo previsto para alocação dos recursos da última oferta, com isso, a distribuição de dividendos paga no mês de Maio/2021 será abaixo da taxa nominal dos CRIs. Nos dividendos pagos no mês de Junho/2021 teremos as alocações nesses CRIs já concluídas e a distribuição estará condizente com a taxa nominal média dos CRIs.**

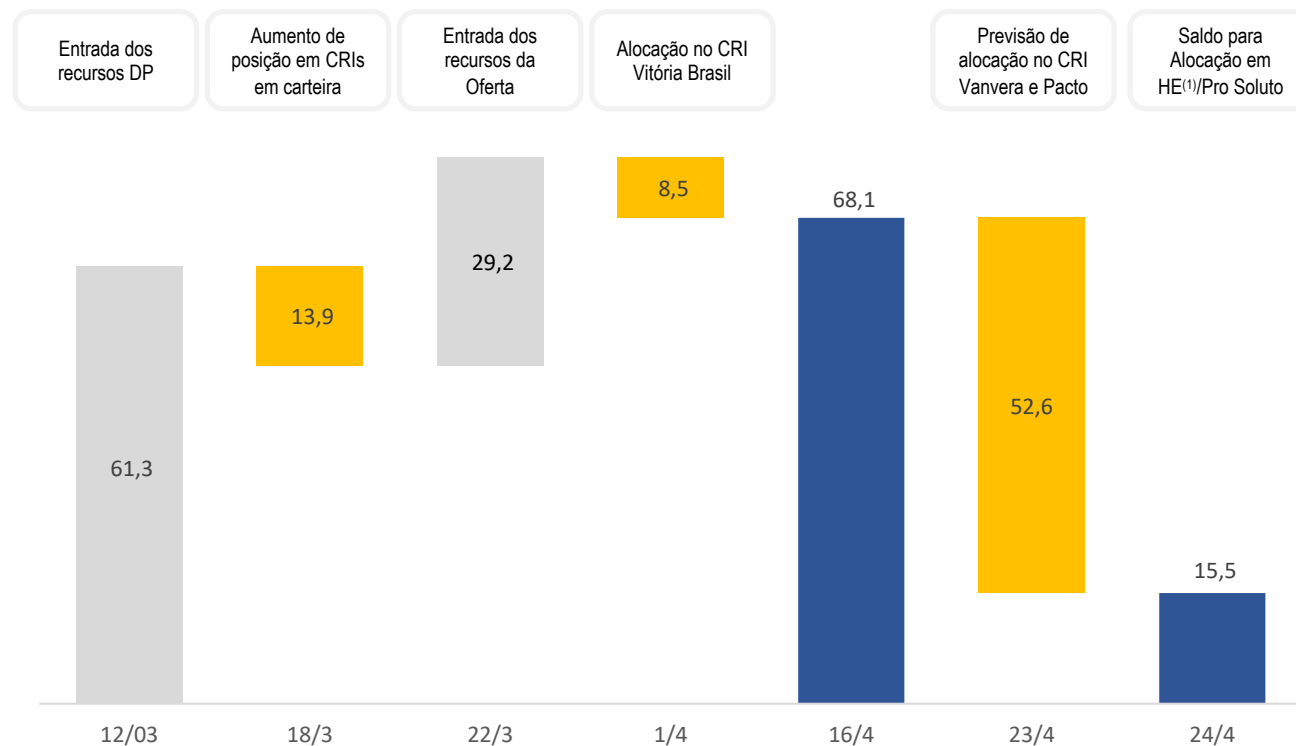
### Eventos Subsequentes

- Alocação nos CRIs Vanvera, Pacto Mais e Victoria Brasil. Concluindo assim a alocação de recursos previstas para a última oferta, restando em caixa apenas o necessário para aumento de posição em CRIs da própria carteira e operações de Pro Soluto e True Sale.

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

## Relatório Mensal

### Cronograma de Alocação da 3ª oferta (valores em milhões de reais)



(1) HE significa Home Equity

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

## Relatório Mensal

R\$	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21
<b>Receita</b>	<b>1.405.742</b>	<b>1.502.813</b>	<b>1.646.630</b>	<b>1.928.753</b>	<b>1.887.213</b>	<b>2.479.657</b>
Juros dos CRIs	350.990	365.385	696.212	698.241	708.106	711.744
Atualização Monetária dos CRIs	1.054.211	1.125.903	948.974	1.230.293	1.179.008	1.766.841
Outras Receitas Financeiras	541	11.525	1.444	219	99	1.072
(-) Despesas	(64.494)	(77.544)	(81.279)	(93.224)	(88.069)	(124.461)
(-) Reserva de Caixa <sup>(1)</sup>	(148.281)	(102.208)	(48.324)	(135.880)	(210.399)	(183.790)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>987.559</b>	<b>1.528.470</b>	<b>1.517.027</b>	<b>1.699.649</b>	<b>1.588.746</b>	<b>2.171.406</b>
Resultado por Cota (R\$) - Caixa	3,24	2,03	2,01	2,25	2,11	2,88
(-) Reserva de Lucro <sup>(2)</sup>	(205.408)	205.408	-	-	-	-
<b># de Cotas</b>	<b>304.740</b>	<b>754.740</b>	<b>754.740</b>	<b>754.740</b>	<b>754.740</b>	<b>754.740</b>
<b>Distribuição por Cotas Antes do IR</b>	<b>3,24</b>	<b>2,03</b>	<b>2,01</b>	<b>2,25</b>	<b>2,09</b>	<b>2,87</b>
(-) Imposto de Renda por Cota	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Distribuição por Cotas Líquido de IR</b>	<b>3,24</b>	<b>2,03</b>	<b>2,01</b>	<b>2,25</b>	<b>2,09</b>	<b>2,87</b>
<b>Dividend Yield Líquido de IR (%)</b>	<b>3,27%</b>	<b>2,04%</b>	<b>2,01%</b>	<b>2,20%</b>	<b>2,05%</b>	<b>2,91%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>30.186.237</b>	<b>75.053.153</b>	<b>75.382.989</b>	<b>77.081.960</b>	<b>76.934.987</b>	<b>74.476.869</b>
<b>Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)</b>	<b>74.708.108</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>165.045.669</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

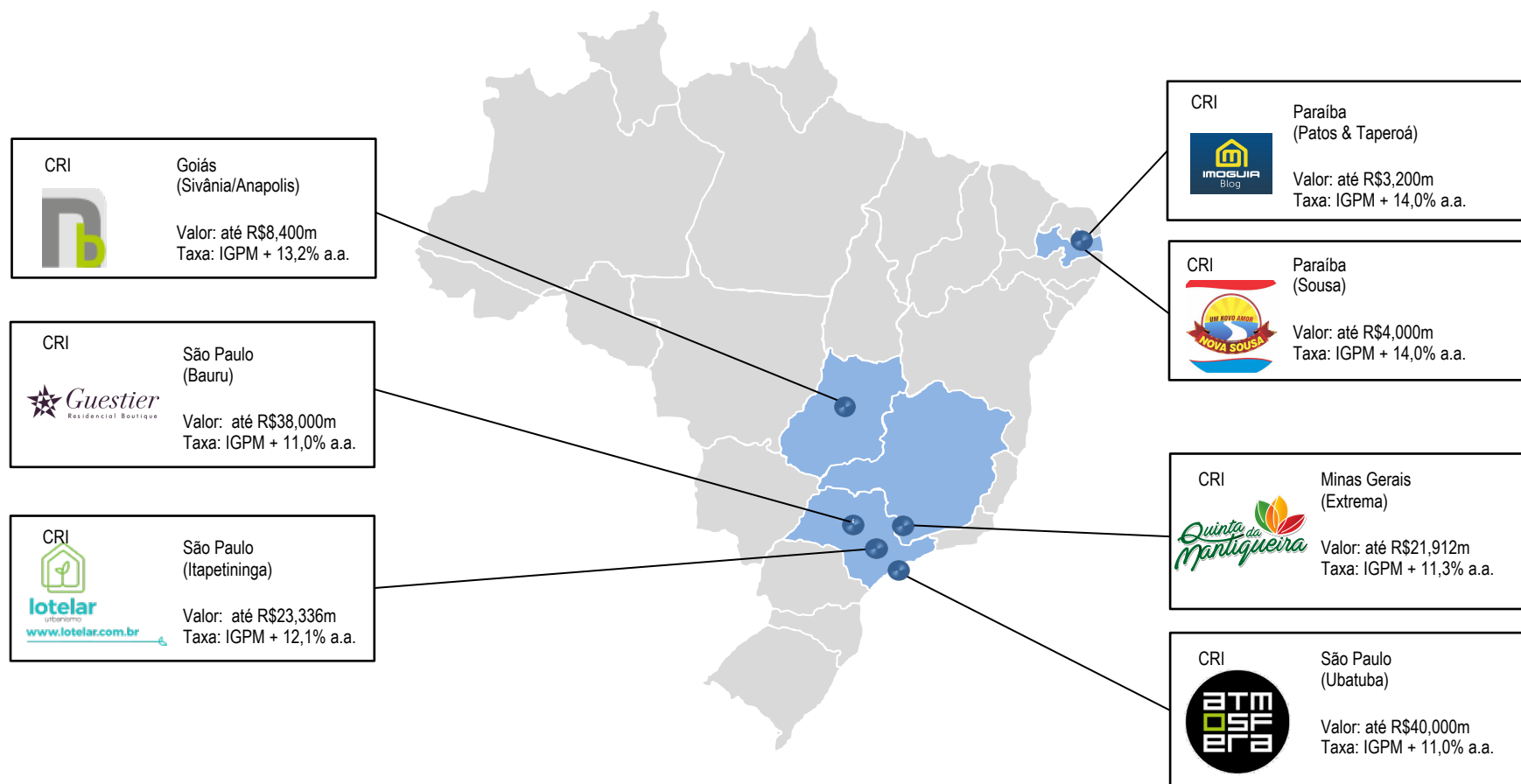
(2) as reservas de lucro foram efetuadas para distribuição posterior, pois os rendimentos são provenientes de correção monetária e juros da liquidação parcial da operação Lotelar 1, que foi efetivada parcialmente com recursos da oferta que ainda estava em andamento, sendo assim o rendimento será distribuído posteriormente visando manter a isonomia entre os cotistas



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

## Relatório Mensal

### CRIs em Carteira



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

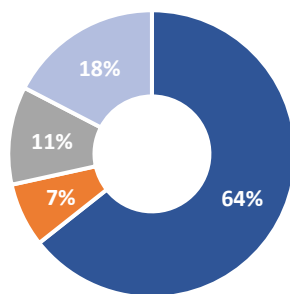
## Relatório Mensal

### 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	3.590.952	2,2%	ago-31	25,8%	88,0%	51,0%	4,3%	158,1%
CRI Imoguia	PB	Patos e Taperoá	Travessia	IGPM + 14,00% a.a	2.807.841	1,7%	fev-30	37,2%	94,0%	65,0%	2,5%	125,5%
CRI Atmosfera	SP	Ubatuba	Travessia	IGPM + 11,00% a.a	9.029.807	5,5%	ago-32	22,8%	99,0%	81,0%	1,7%	133,3%
CRI Nabileque	GO	Silvânia	Travessia	IGPM + 13,20% a.a	9.821.461	6,0%	jul-32	39,8%	89,0%	69,0%	13,1%	105,0%
CRI Lotelar II	SP	Itapetininga	Travessia	IGPM + 12,10% a.a	23.409.502	14,2%	dez-29	43,8%	91,0%	85,0%	1,0%	141,3%
CRI Mantiqueiras	MG	Extrema	Travessia	IGPM + 11,30% a.a	15.446.945	9,4%	abr-33	39,8%	49,0%	53,0%	3,1%	147,6%
CRI Guestier	SP	Bauru	Travessia	IGPM + 11,00% a.a	24.740.697	15,0%	jun-33	25,9%	21,1%	82,0%	1,0%	344,8%
<b>Visão Geral</b>				<b>IGPM + 11,80% a.a</b>	<b>88.847.204</b>	<b>53,8%</b>		<b>34,6%</b>	<b>64,8%</b>	<b>74,4%</b>	<b>3,0%</b>	<b>194,4%</b>

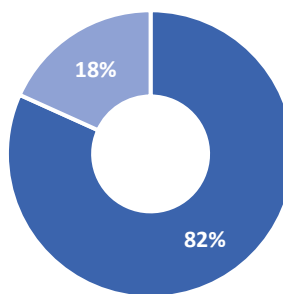
### Desembolso (%)

Por Estado



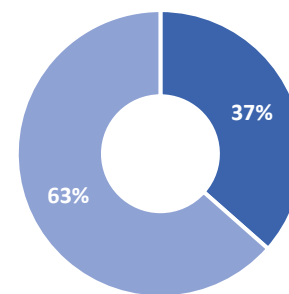
■ SP ■ PB ■ GO ■ MG

Por Indexador



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

Por Loan to Value <sup>(1)</sup>



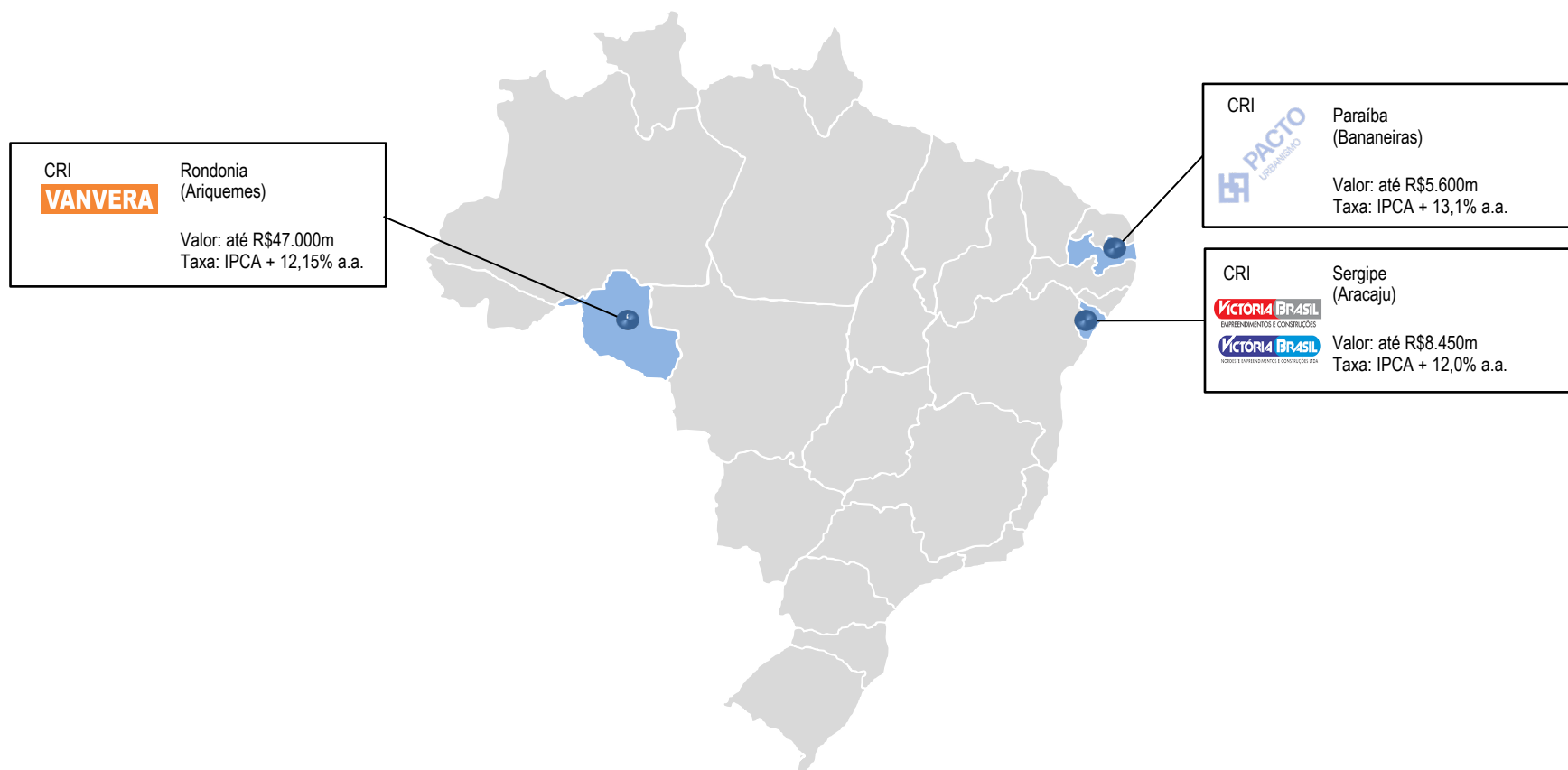
■ LTV < 25% ■ 25% < LTV < 50%

(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

### CRIs em Pipeline



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

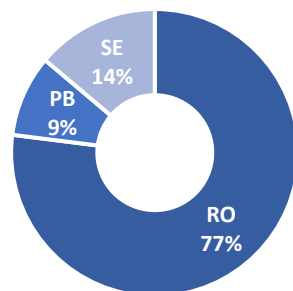
## Relatório Mensal

### Operações em Pipeline

Ativo	Estado	Cidade	Status	Taxa	Emissão Inicial (R\$)	% PL do Fundo	Vencimento	LTV	Obras	Vendas
CRI Vanvera	RO	Ariquemes	Concluído	IPCA + 12,15%	47.000.000	28,5%	jul-34	46,0%	100,0%	95,0%
CRI Pacto	PB	Bananeiras	Concluído	IPCA + 13,10%	5.600.000	3,4%	jul-34	43,0%	65,0%	74,0%
CRI Vitoria Brasil	SE	Aracaju	Concluído	IPCA + 12,00%	8.450.000	5,1%	abr-31	65,0%	100,0%	100,0%
Visão Geral				IPCA + 12,22%	61.050.000	37,0%		48,4%	96,8%	93,8%

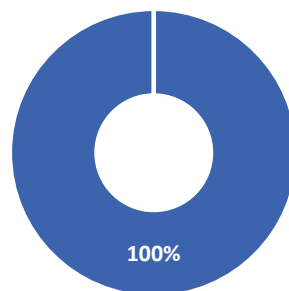
### Características do Pipeline (%)

Por Estado



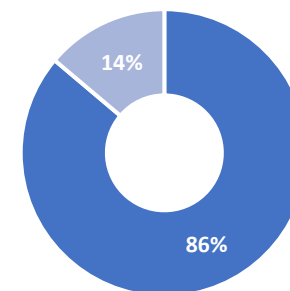
■ RO ■ PB ■ SE

Por Indexador



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

Por Loan to Value <sup>(1)</sup>



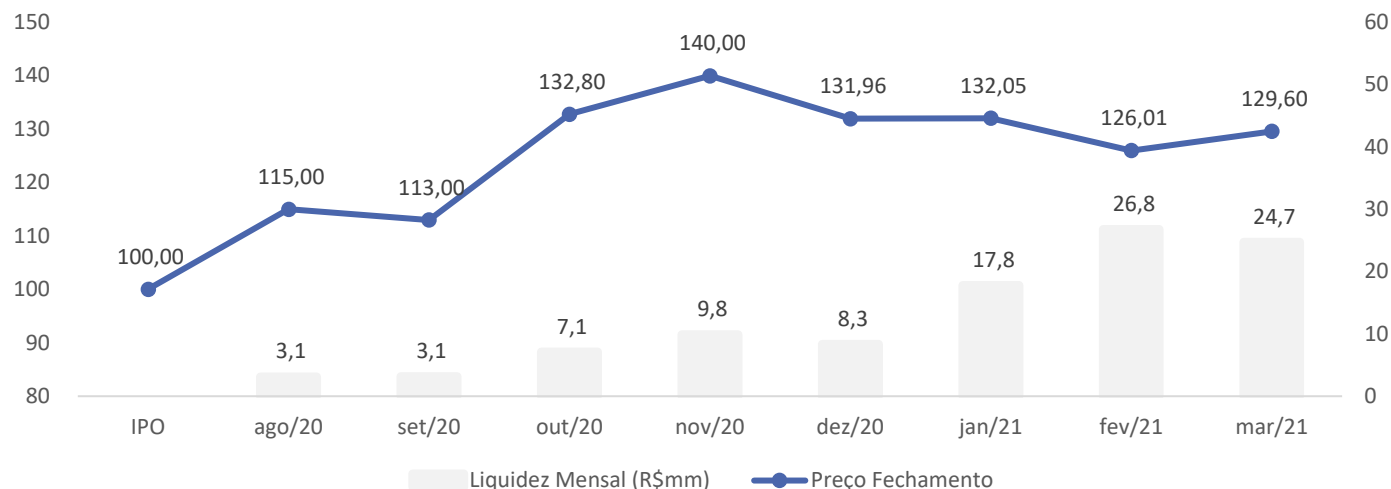
■ LTV < 25% ■ 25% < LTV < 50% ■ 50% < LTV < 75%

(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%
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%
nov/20	2,03	2,03%	27,3%	R\$ 140,00	5,42%	7,45%
dez/20	2,01	2,01%	27,0%	R\$ 131,96	-5,74%	-3,73%
jan/21	2,25	2,25%	30,6%	R\$ 132,05	0,07%	2,32%
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%
<b>Acumulado</b>	<b>17,94</b>	<b>17,94%</b>	<b>28,1%</b>		<b>29,60%</b>	<b>47,54%</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

### Resumo dos CRIs investidos

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

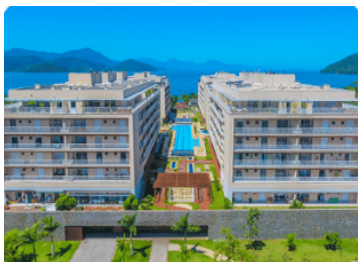
Operação lastreada em CCIs de contratos de compra e venda de lotes do empreendimento Garden Club. Fundo de obras, com 100% do valor integralizado nos CRIs liberado conforme medição mensal.

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

## Relatório Mensal

### Resumo dos CRIs investidos

#### CRI Atmosfera, Ubatuba, SP - [www.atmosfera.com](http://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.

#### CRI Quinta da Mantiqueira, Extrema, MG - [www.quintamantiqueira.com.br](http://www.quintamantiqueira.com.br)



- **Segmento:** Loteamento
- **VGv:** R\$59.000.000,00
- **Taxa:** IGPM + 11,30% a.a
- **Juros e Amortização:** Mensal
- **Incorporador:** Mantiqueiras

**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 Quinta da Mantiqueira. 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 Guestier, Bauru, SP - [www.residencialquestier.com.br](http://www.residencialquestier.com.br)



- **Segmento:** Loteamento
- **VGV:** R\$ 105.041.000,00
- **Taxa:** IGPM + 11,000% a.a
- **Juros e Amortização:** Mensal
- **Incorporador:** Guestier

**Garantias:** Cessão fiduciária de recebíveis de unidades vendidas e do estoque, Alienação fiduciária das cotas da SPE e das empresas controladoras, Fundo de Obra de 100% do custo remanescente, Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI, Aval do controlador pessoa física e controladoras pessoa jurídica

Operação lastreada em CCIs emitidas sobre os contratos de compra e venda do empreendimento Residencial Guestier. 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 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)