

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Mensal – Janeiro 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\$77.081.959,64

Cota Patrimonial
R\$102,13

Número de Cotas
754.740

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
3.090

Considerações do Gestor

- Os empreendimentos do portfólio tiveram boas vendas no mês de Janeiro.
- As duas obras que passaram por alguma dificuldade no final de 2020, Nabileque e Nova Sousa tiveram suas situações resolvidas, Nabileque com uma retomada forte no ritmo de obras, causando impacto positivo nas vendas já no mês de Janeiro, e Nova Sousa com programação de novo sprint de obras iniciando no mês de Fervereiro.
- Todas as carteiras permanecem com boa performance, sem pontos de atenção na qualidade dos recebimentos.
- Finalizamos a estruturação do veículo de investimentos que irá englobar a estratégia de True Sale e operações de Pró Soluto, recebíveis pulverizados financiados diretamente pelas incorporadoras junto aos clientes em empreendimentos Minha Casa Minha Vida. Os recebíveis de Pró Soluto possuem características semelhantes aos recebíveis que fazem parte da estratégia alvo do fundo, com razões de garantia maiores e retornos adequados.

Eventos Subsequentes

- Início das alocações nas novas estratégias programadas para início de Março/2021. As novas operações terão impacto positivo na rentabilidade do fundo na ordem de 0,25% a 0,50% ao ano.

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

Relatório Mensal

R\$	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21
Receita	505.688	791.890	1.405.742	1.502.813	1.646.630	1.928.753
Juros dos CRIs	206.075	280.983	350.990	365.385	696.212	698.241
Atualização Monetária dos CRIs	299.613	510.603	1.054.211	1.125.903	948.974	1.230.293
Outras Receitas Financeiras	-	304	541	11.525	1.444	219
(-) Despesas	(42.129)	(46.247)	(64.494)	(77.544)	(81.279)	(93.224)
(-) Reserva de Caixa ⁽¹⁾	(51.794)	(89.983)	(148.281)	(102.208)	(48.324)	(135.880)
Resultado Líquido	411.765	655.660	987.559	1.528.470	1.517.027	1.699.649
Resultado por Cota (R\$) - Caixa	1,35	2,15	3,24	2,03	2,01	2,25
(-) Reserva de Lucro ⁽²⁾	-	-	(205.408)	205.408	-	-
# de Cotas	304.740	304.740	304.740	754.740	754.740	754.740
Distribuição por Cotas Antes do IR	1,35	2,15	3,24	2,03	2,01	2,25
(-) Imposto de Renda por Cota	(0,27)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribuição por Cotas Líquido de IR	1,08	2,15	3,24	2,03	2,01	2,25
Dividend Yield Líquido de IR (%)	1,06%	2,12%	3,27%	2,04%	2,01%	2,20%
Patrimônio Líquido	31.044.107	30.890.841	30.186.237	75.053.153	75.382.989	77.081.960
Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)	-	-	74.708.108	-	-	-

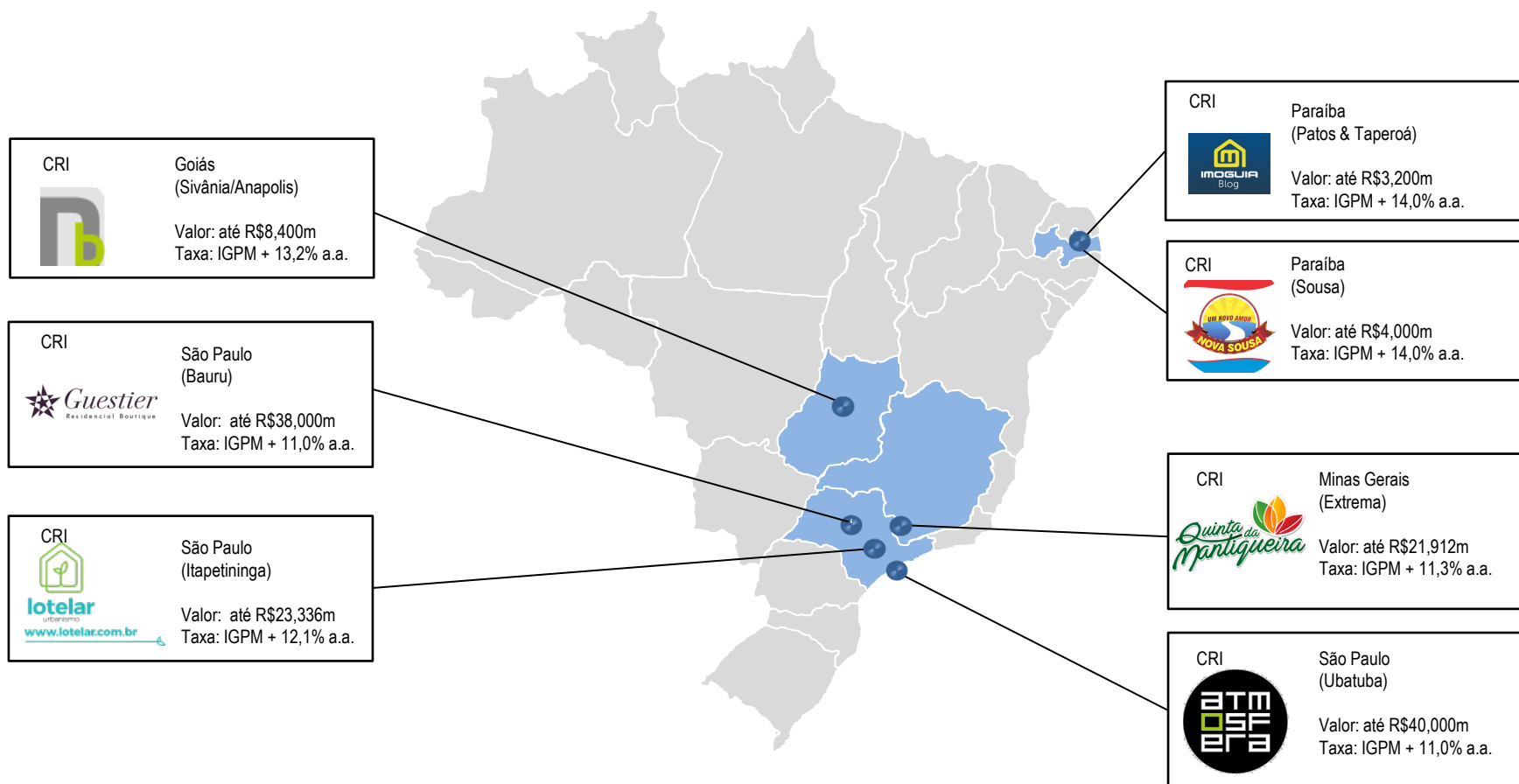
(1) As reservas de caixa passaram a ser feitas a partir do mês de ago/2020 antes da distribuição de resultados, para refletir e provisionar pagamentos de despesas não recorrentes do fundo

(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

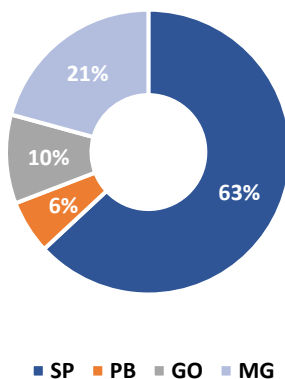
Operações em carteira

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	2.185.729	2,8%	ago-31	16,2%	85,0%	51,0%	4,6%	182,8%
CRI Imoгуia	PB	Patos e Taperoá	Travessia	IGPM + 14,00% a.a	2.468.484	3,2%	fev-30	26,3%	91,0%	65,0%	2,2%	108,2%
CRI Atmosfera	SP	Ubatuba	Travessia	IGPM + 11,00% a.a	10.411.938	13,5%	ago-32	24,5%	99,0%	81,0%	0,3%	133,3%
CRI Nabileque	GO	Silvânia	Travessia	IGPM + 13,20% a.a	7.738.356	10,0%	jul-32	30,7%	78,0%	69,0%	13,9%	228,4%
CRI Lotelar II	SP	Itapetininga	Travessia	IGPM + 12,10% a.a	22.523.267	29,2%	dez-29	42,8%	86,0%	85,0%	1,0%	198,3%
CRI Mantiqueiras	MG	Extrema	Travessia	IGPM + 11,30% a.a	15.898.950	20,6%	abr-33	41,0%	25,0%	49,0%	2,8%	123,7%
CRI Guestier	SP	Bauru	Travessia	IGPM + 11,00% a.a	15.397.043	20,0%	jun-33	16,2%	17,5%	82,0%	0,3%	450,3%

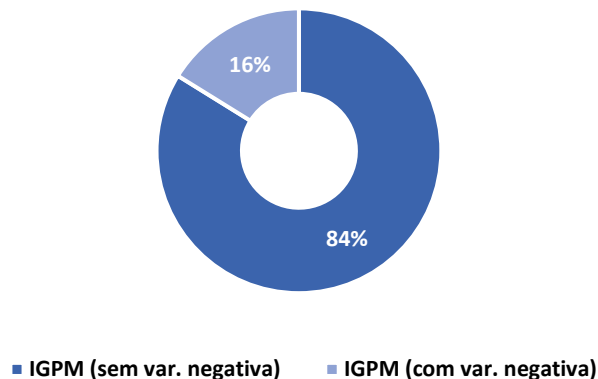
Visão Geral	IGPM + 11,72% a.a	76.623.767	99,4%	32,1%	60,7%	73,2%	2,6%	224,3%
--------------------	--------------------------	-------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------	---------------

Desembolso (%)

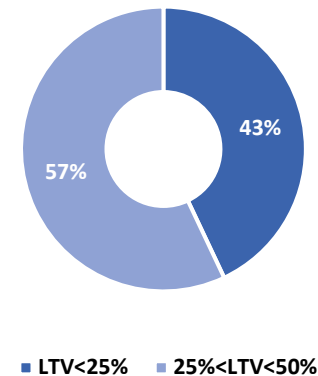
Por Estado



Por Indexador



Por Loan to Value ⁽¹⁾

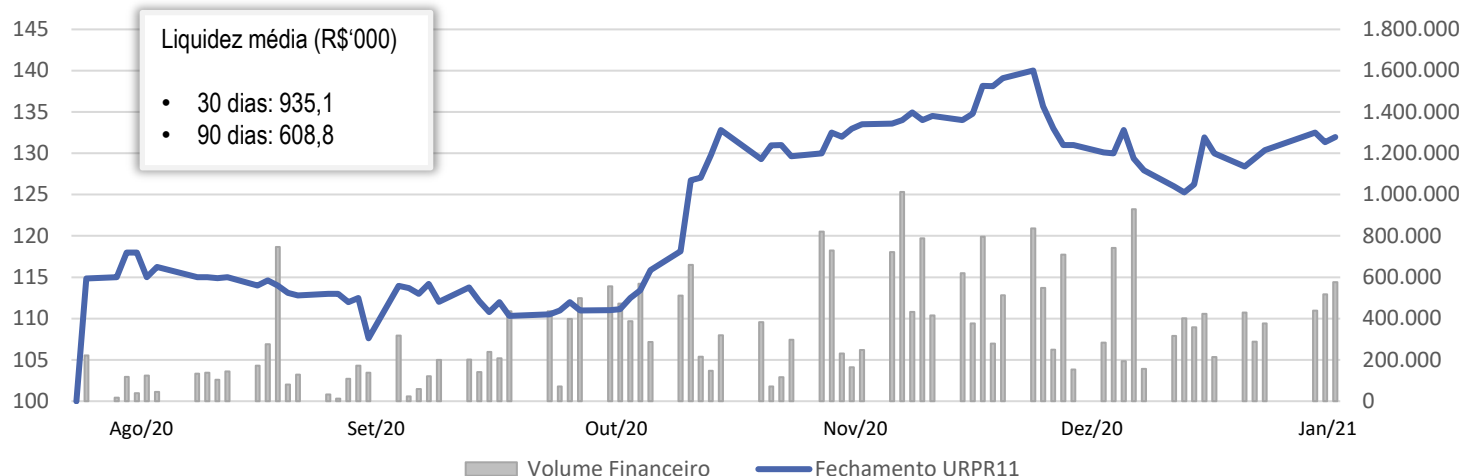


(1) - É o valor do saldo devedor do CRI dividido pelo valor dos ativos dados em garantia na operação, compostos sempre pela carteira de recebíveis e estoque. Na carteira de recebíveis de clientes inadimplentes e no estoque é aplicado um desconto de 50% sobre o valor nominal. Nos casos das operações de 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%
Acumulado	12,98	12,98%	27,6%		32,05%	45,03%

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 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



- **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



- **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



- **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

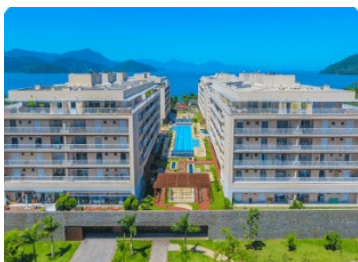
Operação lastreada em CCIs de contratos de compra e venda de lotes do empreendimento Garden Club. Fundo de obras, com 100% do valor integralizado nos CRIs liberado conforme medição mensal.

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

Relatório Mensal

Resumo dos CRIs investidos

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



- **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



- **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



- **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.urcacr.com.br
ri@urcacr.com.br