

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Mensal – Setembro 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
R\$30.890.840,68

Cota Patrimonial
R\$101,37

Número de Cotas
304.740

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

Código B3
URPR11

Número de Cotistas
285

Considerações do Gestor

- Os CRIs do fundo estão apresentando aumento na arrecadação e os empreendimentos estão aumentando seu volume de vendas mensal, o que impacta positivamente na razão de sobre colateral e sobregarantia das operações.
- Esse aumento abre a possibilidade de aumento de alocação na operação do CRI Lotelar. A estruturação desse aumento de alocação está sendo executada e será concluída durante o mês de outubro.
- Durante o mês de outubro também pretendemos concluir a alocação de mais três operações em estruturação, assim alocando 100% dos recursos da oferta 476 em andamento. **Cumprindo assim com o nosso compromisso de fazer novas ofertas alinhado com o pipeline, para que o cotista obtenha o maior retorno possível dentro da estratégia alvo, buscando sempre um caixa adequado, sem sobras desnecessárias.**
- O fundo vem apresentando uma liquidez no mercado secundário acima do esperado, o que é um sinal positivo para os cotistas e para o mercado em geral.

Eventos Subsequentes

- A Oferta 476 segue aberta, pretendemos encerra-la durante o mês de outubro.
- Alocação em três novas operações que seguem o mesmo critério das outras cinco operações já alocadas no fundo.

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

Relatório Mensal

R\$	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20
Receita	91.879	308.712	286.279	290.217	505.688	791.890
Juros dos CRIs	94.238	137.655	162.414	227.522	206.075	280.983
Atualização Monetária dos CRIs	(2.512)	170.544	108.016	52.791	299.613	510.603
Outras Receitas Financeiras	153	513	15.849	9.904	-	304
(-) Despesas	(37.000)	(37.000)	(37.000)	(42.129)	(42.129)	(46.247)
(-) Reserva de Caixa ⁽¹⁾	-	-	-	-	(51.794)	(89.983)
Resultado Líquido	54.879	271.712	249.279	248.088	411.765	655.660
Resultado por Quota (R\$) - Caixa	0,58	1,87	0,85	0,81	1,35	2,15
(-) Reserva de Lucro ⁽²⁾	(2.744)	(13.586)	(12.464)	-	-	-
# de Quotas	95.000	145.000	295.000	304.740	304.740	304.740
Distribuição por Quotas Antes do IR	0,62	0,78	1,56	0,81	1,35	2,15
(-) Imposto de Renda por Quota	(0,12)	(0,16)	(0,31)	(0,16)	(0,27)	0,00
Distribuição por Quotas Líquido de IR	0,49	0,62	1,25	0,65	1,08	2,15
Dividend Yield Líquido de IR (%)	0,50%	0,62%	1,25%	0,65%	1,06%	2,12%
Patrimônio Líquido	9.337.194	14.505.783	29.440.752	30.583.670	31.044.107	30.890.841

(1) As reservas de caixa passarão 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

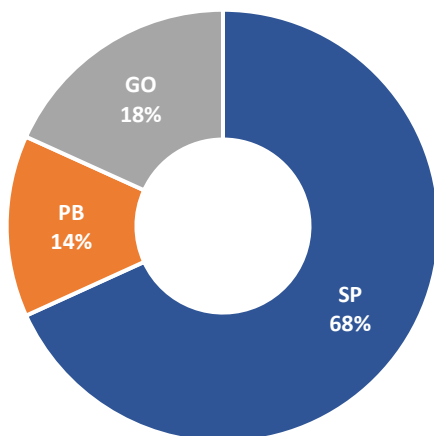
(2) As reservas de lucro foram feitas nos meses anteriores a julho/2020, esse mês por conta da distribuição diminuta por conta da alocação faltante no CRI Atmosfera iremos distribuir toda a reserva efetuada nos meses anteriores e não iremos fazer reserva de lucros

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

Relatório Mensal

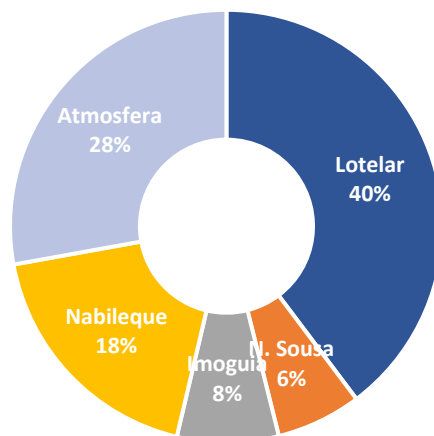
Desembolso (%)

por Estado



Desembolso (%)

por Emissor



Considerações sobre alocação

- Com a segunda oferta de cotas, o fundo abre a possibilidade do aumento da diversificação, o que é benéfico para a estratégia.
- Pretendemos Encerrar a segunda oferta com 7 operações em carteira, com mais duas em estruturação para alocações posteriores do caixa gerado pelas amortizações.
- Todas as operações estão enquadradas no nosso modelo de risco e seguindo a estratégia alvo com risco x retorno favorável.

Ativo	Estado	Cidade	Emissor	Taxa	Valor (R\$)	% PL do Fundo	Vencimento	LTV	Obras	Vendas
CRI Lotelar	SP	Itapetininga	Travessia	IGPM + 12,50% a.a	12.034.116	39,0%	dez-29	12,0%	54,0%	81,0%
CRI Nova Sousa	PB	Sousa	Travessia	IGPM + 14,00% a.a	1.929.935	6,2%	ago-31	25,3%	83,0%	49,0%
CRI Imoguia	PB	Patos e Taperoá	Travessia	IGPM + 14,00% a.a	2.297.673	7,4%	fev-30	27,8%	91,0%	53,0%
CRI Atmosfera	SP	Ubatuba	Travessia	IGPM + 11,00% a.a	8.431.635	27,3%	ago-32	24,1%	92,5%	71,0%
CRI Nabileque	GO	Silvânia	Travessia	IGPM + 13,20% a.a	5.594.108	18,1%	jul-32	39,0%	52,0%	60,5%

Visão Geral

IGPM + 12,40% a.a

30.287.467

98,0%

22,4%

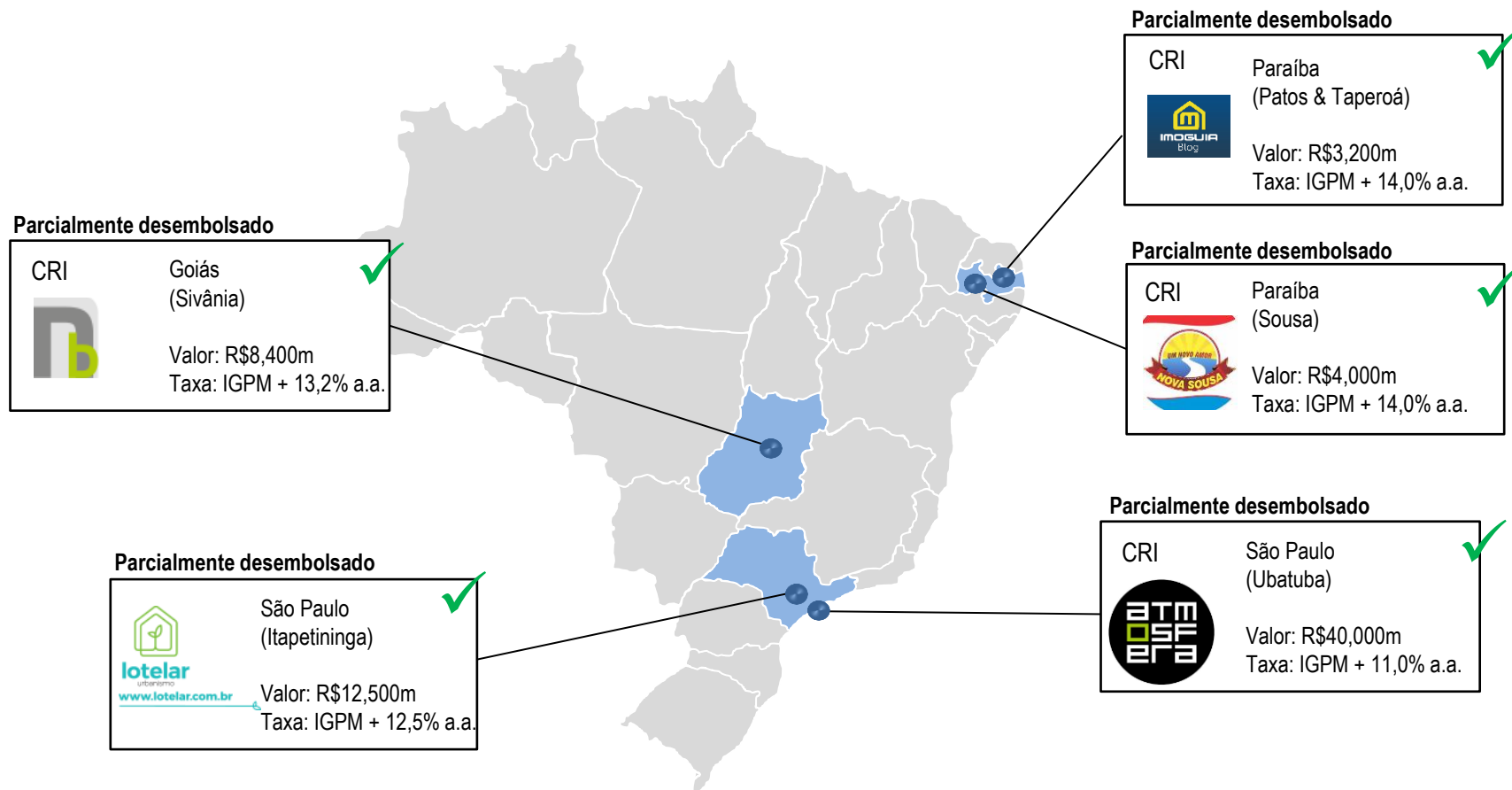
74,5%

62,9%

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

Relatório Mensal

Localização Geográfica dos CRIs



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.

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, 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
ri@urcACP.com.br