

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Mensal – Novembro 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\$75.053.153,09

Cota Patrimonial

R\$99,44

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

1.567

Considerações do Gestor

- 100% dos recursos captados na segunda oferta já estão alocados. A última alocação ocorreu no dia 01/12, no CRI Guestier.
- Os CRIs continuam apresentando boa performance de vendas e arrecadação. Readequaremos o fluxo de pagamentos do CRI Nabileque para sincronizar os pagamentos de parcelas de final de obra, que teve a finalização adiada em 60 dias por conta de restrições de trabalho temporária, causadas pela pandemia. A readequação não traz qualquer prejuízo na rentabilidade ou distribuição de rendimentos do fundo.
- Apesar das negociações entre mutuários e incorporadores para uma amenização do reajuste a IGPM das parcelas iniciando no mês de dezembro, a rentabilidade dos CRIs não sofrerá qualquer impacto, recebendo integralmente as correções do IGPM correspondente.
- Permanecemos com a filosofia de fazer novas emissões apenas quando o pipeline de investimentos já estiver opcionado e em diligência, buscando minimizar o tempo com recursos da oferta em caixa, maximizando assim o retorno ao cotista.

Eventos Subsequentes

- Início da alocação na estratégia de true sale, com foco no reinvestimento das amortizações recebidas dos CRIs e aumento gradativo da posição do fundo nessa estratégia.

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

Relatório Mensal

R\$	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20
Receita	286.279	290.217	505.688	791.890	1.405.742	1.502.813
Juros dos CRIs	162.414	227.522	206.075	280.983	350.990	365.385
Atualização Monetária dos CRIs	108.016	52.791	299.613	510.603	1.054.211	1.125.903
Outras Receitas Financeiras	15.849	9.904	-	304	541	11.525
(-) Despesas	(37.000)	(42.129)	(42.129)	(46.247)	(64.494)	(77.544)
(-) Reserva de Caixa ⁽¹⁾	-	-	(51.794)	(89.983)	(148.281)	(102.208)
Resultado Líquido	249.279	248.088	411.765	655.660	987.559	1.528.470
Resultado por Quota (R\$) - Caixa	0,85	0,81	1,35	2,15	3,37	2,03
(-) Reserva de Lucro ⁽²⁾	(12.464)	-	-	-	(205.408)	205.408
# de Cotas	295.000	304.740	304.740	304.740	304.740	754.740
Distribuição por Cotas Antes do IR	1,56	0,81	1,35	2,15	3,37	2,03
(-) Imposto de Renda por Cota	(0,31)	(0,16)	(0,27)	0,00	0,00	0,00
Distribuição por Cotas Líquido de IR	1,25	0,65	1,08	2,15	3,37	2,03
Dividend Yield Líquido de IR (%)	1,25%	0,65%	1,06%	2,12%	3,40%	2,04%
Patrimônio Líquido	29.440.752	30.583.670	31.044.107	30.890.841	30.186.237	75.053.153
Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)	-	-	-	-	74.708.108	-

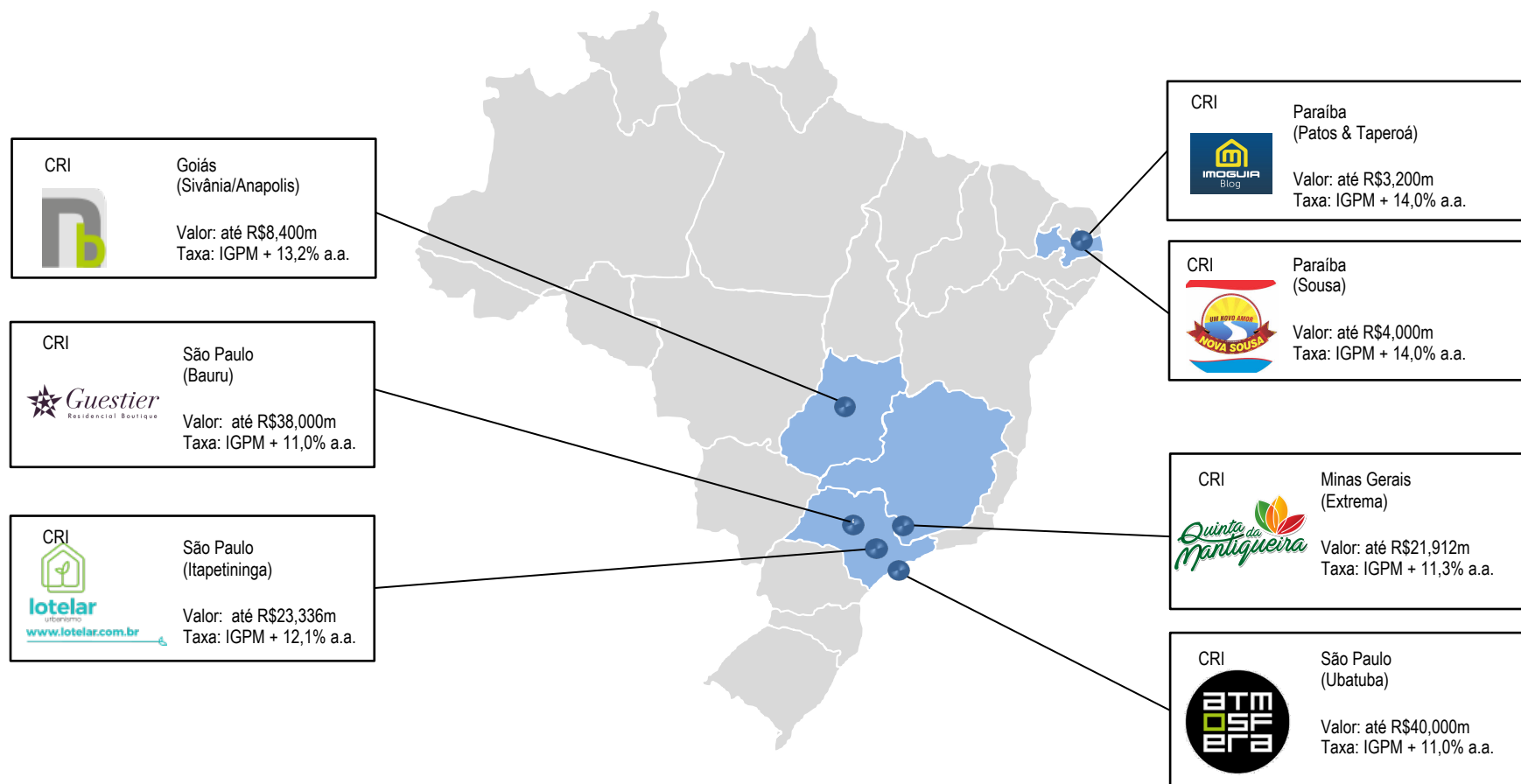
(1) As reservas de caixa passarão a ser feitas a partir do mês de ago/2020 antes da distribuição de resultados, para refletir e provisionar pagamentos de despesas não recorrentes do fundo

(2) as reservas de lucro foram 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

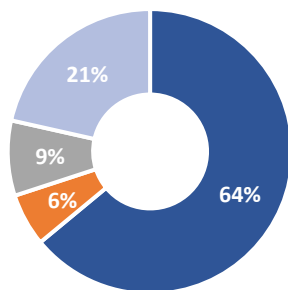
Operações em carteira

Ativo	Estado	Cidade	Emissor	Taxa	Valor (R\$)	% PL do Fundo	Vencimento	LTV	Obras	Vendas
CRI Nova Sousa	PB	Sousa	Travessia	IGPM + 14,00% a.a	2.050.987	2,7%	ago-31	15,2%	85,0%	49,0%
CRI Imoguia	PB	Patos e Taperoá	Travessia	IGPM + 14,00% a.a	2.380.983	3,2%	fev-30	29,1%	93,0%	56,0%
CRI Atmosfera	SP	Ubatuba	Travessia	IGPM + 11,00% a.a	10.848.935	14,5%	ago-32	24,5%	98,0%	75,0%
CRI Nabileque	GO	Silvânia	Travessia	IGPM + 13,20% a.a	6.326.759	8,4%	jul-32	33,2%	68,0%	61,0%
CRI Lotelar II ⁽¹⁾	SP	Itapetininga	Travessia	IGPM + 12,10% a.a	21.591.185	28,8%	dez-29	41,6%	71,0%	83,0%
CRI Mantiqueiras	MG	Extrema	Travessia	IGPM + 11,30% a.a	15.930.935	21,2%	abr-33	42,8%	21,0%	48,0%
CRI Guestier	SP	Bauru	Travessia	IGPM + 11,00% a.a	15.000.000	20,0%	jun-33	16,3%	13,0%	77,0%

Visão Geral				IGPM + 11,72% a.a	74.129.784	98,8%		32,4%	64,1%	64,1%
--------------------	--	--	--	--------------------------	-------------------	--------------	--	--------------	--------------	--------------

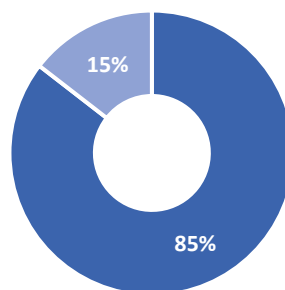
Desembolso (%)

Por Estado



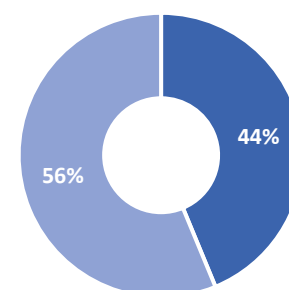
■ SP ■ PB ■ GO ■ MG

Por Indexador



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

Por Loan to Value ⁽¹⁾



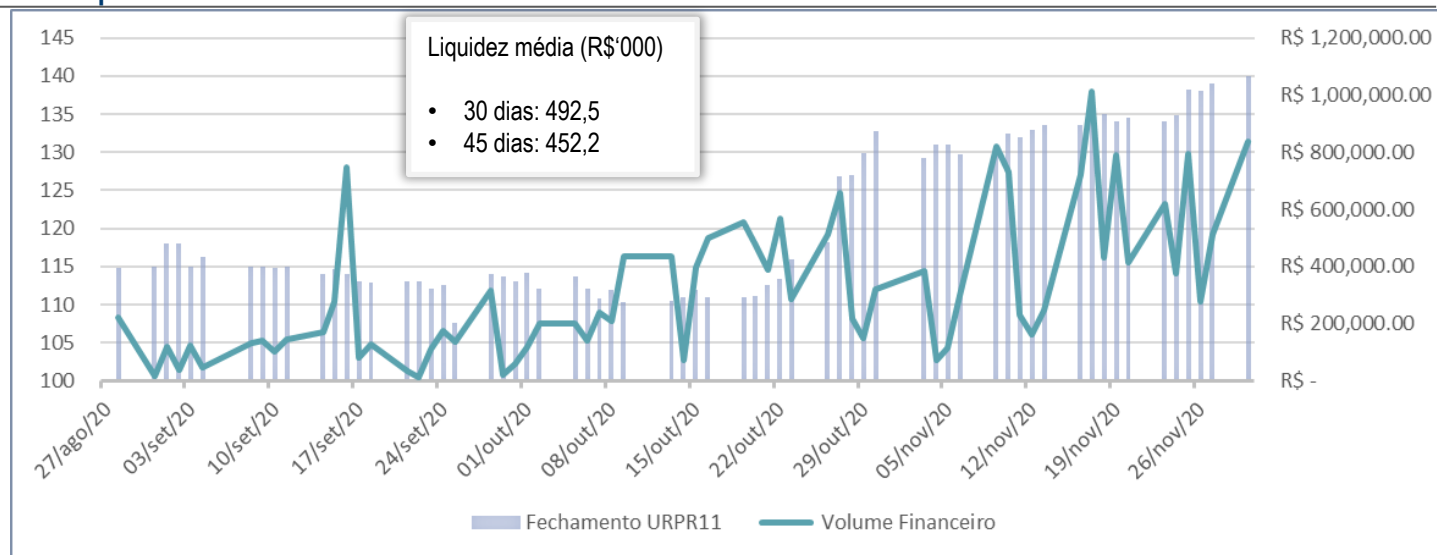
■ LTV < 25% ■ 25% < LTV < 50%

(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

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	2.01	2.01%	27.0%	R\$ 140.00	5.42%	7.43%
Acumulado	8.70	8.70%	28.4%		32.80%	41.50%

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

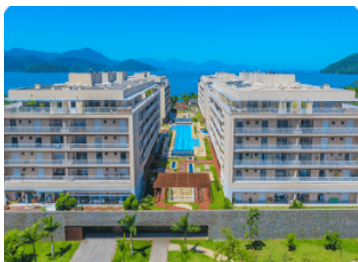
Operação lastreada em CCIs de contratos de compra e venda de lotes do empreendimento Garden Club. Fundo de obras, com 100% do valor integralizado nos CRIs liberado conforme medição mensal.

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 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