

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Mensal – Junho 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\$164.640.644,73

Cota Patrimonial

R\$99,15

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

10.843

Considerações do Gestor

- Todas as carteiras seguem performando com a arrecadação dentro do esperado. Além disso os empreendimentos dos CRIs Nova Sousa, Mantiqueira, Pacto Mais, Nabileque e Guestier tiveram aumento significativo no ritmo de venda dos loteamentos, melhorando assim as razões de garantia dos CRIs e abrindo espaço para novas liquidações.
- O empreendimento Nova Sousa segue com ritmo acelerado de obras, com TVO da primeira fase previsto para Outubro. Com o aumento do ritmo de vendas, verificamos uma demanda acima do esperado por unidades no empreendimento e na cidade, por esse motivo estamos estruturando uma nova operação de crédito para o empreendimento, buscando abrir espaço para o fundo estar presente no financiamento de todas as fases do empreendimento, e não apenas na fase inicial, seguindo a nossa filosofia de aumentar exposição em bons empreendimentos, estando próximos da gestão comercial e de obras.
- As trocas de indexadores dos CRIs de IGPM para IPCA não foi impactante nos resultados do fundo até o momento, inclusive podendo ser benéfico nos próximos meses, caso o IPCA siga a tendência de se aproximar do IGPM, o que significaria uma redução do spread histórico entre os índices, favorecendo exposições ao IPCA.
- As operações de Home Equity, que são feitas no modelo True Sale, onde não há coobrigação do cedente, ou seja, o fundo corre o risco de crédito com a garantia do imóvel do tomador, tiveram crescimento no mês. A análise das operações é extremamente criteriosa, sendo esse um dos motivos pelos quais ainda não atingimos nosso objetivo de ter entre 10% e 20% da carteira do fundo em operações de True Sale.

Eventos Subsequentes

- O pipeline de investimentos da nova oferta está em ritmo acelerado de estruturação. O fundo entrará em CRIs estruturados de formas diferentes dos CRIs que já compõem a carteira, mantendo o retorno proporcional ao risco que as carteiras e operações representam. O compromisso da Urca é com a qualidade dos ativos que compõe seu portfolio, por esse motivo buscamos estruturar os novos investimentos de forma a continuar entregando bons retornos sem expor o fundo a riscos desproporcionais.

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

Relatório Mensal

R\$	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21
Receita	1.928.753	1.887.213	2.479.657	2.293.402	5.001.026	3.457.095
Juros dos CRIs	698.241	708.106	711.744	878.532	1.282.220	1.457.732
Atualização Monetária dos CRIs	1.230.293	1.179.008	1.766.841	1.284.497	3.711.106	1.974.569
Outras Receitas Financeiras	219	99	1.072	130.373	7.701	24.794
(-) Despesas	(93.224)	(88.069)	(124.461)	(192.293)	(171.842)	(256.734)
(-) Reserva de Caixa ⁽¹⁾	(135.880)	(210.399)	(183.790)	(125.604)	(236.379)	(375.465)
Resultado Líquido	1.699.649	1.588.746	2.171.406	1.975.505	3.420.482	3.997.219
Resultado por Cota (R\$) - Caixa	2,25	2,09	2,87	1,19	2,06	2,40
(-) Reserva de Lucro ⁽²⁾	-	-	-	-	(1.172.323)	1.172.323
# de Cotas	754.740	754.740	754.740	1.660.428	1.660.428	1.660.428
Distribuição por Cotas Antes do IR	2,25	2,09	2,87	1,19	2,06	2,40
(-) Imposto de Renda por Cota	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribuição por Cotas Líquido de IR	2,25	2,09	2,87	1,19	2,06	2,40
Dividend Yield Líquido de IR (%)	2,20%	2,05%	2,91%	1,19%	2,06%	2,42%
Patrimônio Líquido	77.081.960	76.934.987	74.476.869	165.389.806	165.905.712	164.640.645
Patrimônio Líquido (Ajustado pela Oferta)	-	-	165.045.669	-	-	-

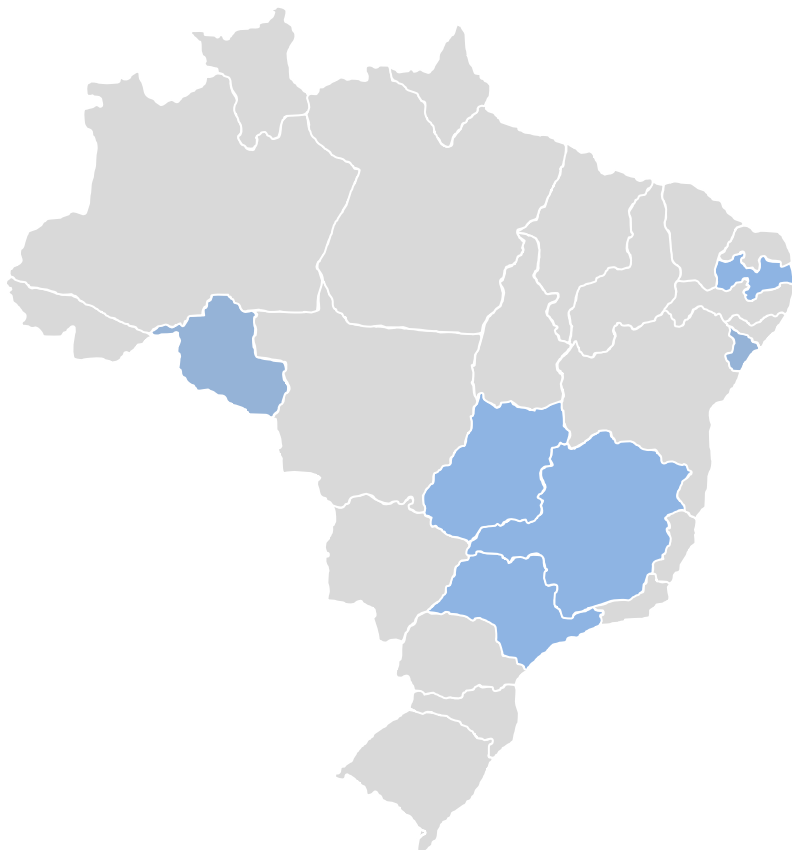
(1) As reservas de caixa passaram a ser feitas a partir do mês de ago/2020 antes da distribuição de resultados, para refletir e provisionar pagamentos de despesas não recorrentes do fundo

(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/Anapolis)

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)

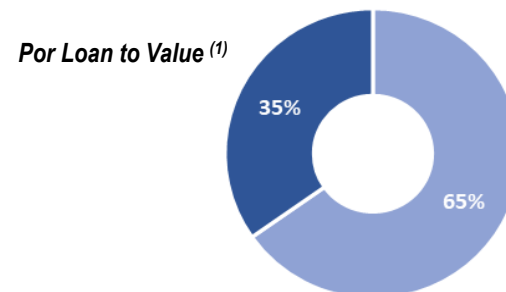
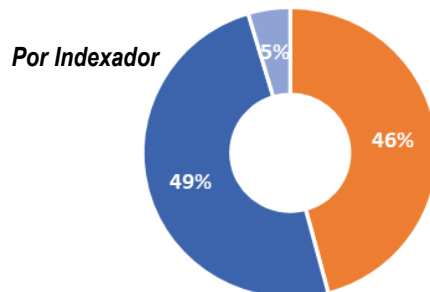
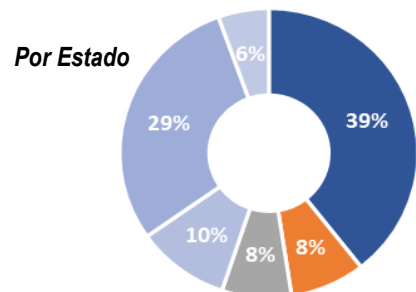
Relatório Mensal

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	4.243.638	2,6%	ago-31	39,5%	88,0%	56,0%	4,8%	172,8%
CRI Imoguia	PB	Patos e Taperoá	Travessia	IGPM + 14,00% a.a	2.946.904	1,8%	fev-30	36,5%	96,0%	74,0%	2,3%	111,0%
CRI Atmosfera	SP	Ubatuba	Travessia	IGPM + 11,00% a.a	8.584.118	5,2%	ago-32	29,7%	99,0%	86,0%	3,2%	158,8%
CRI Nabileque	GO	Silvânia	Travessia	IPCA + 13,49% a.a	11.757.028	7,1%	jul-32	44,5%	92,0%	76,0%	12,0%	434,1%
CRI Lotelar II	SP	Itapetininga	Travessia	IGPM + 12,10% a.a	27.024.136	16,4%	dez-29	45,3%	92,5%	85,0%	0,9%	169,2%
CRI Mantiqueiras	MG	Extrema	Travessia	IGPM + 11,30% a.a	15.801.864	9,6%	abr-33	42,2%	54,0%	62,0%	3,2%	317,3%
CRI Guestier	SP	Bauru	Travessia	IGPM + 11,00% a.a	25.837.034	15,7%	jun-33	31,8%	31,0%	88,7%	0,4%	244,2%
CRI Vanvera	RO	Ariquemes	Travessia	IPCA + 12,15% a.a	45.592.940	27,7%	jul-34	59,9%	100,0%	95,0%	4,0%	251,5%
CRI Pacto	PB	Bananeiras	Travessia	IPCA + 13,10% a.a	5.524.115	3,4%	jul-34	38,2%	78,0%	76,0%	5,5%	132,5%
CRI Victoria Brasil	SE	Aracaju	Travessia	IPCA + 12,00% a.a	8.588.971	5,2%	abr-31	66,0%	100,0%	100,0%	0,0%	312,0%

Visão Geral **Inflação + 12,01% a.a** **155.900.749** **94,7%** **46,7%** **80,8%** **85,1%** **3,2%** **245,7%**

Desembolso (%)



■ SP ■ PB ■ GO ■ MG ■ RO ■ SE

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

■ LTV < 25% ■ 25% < LTV < 50%

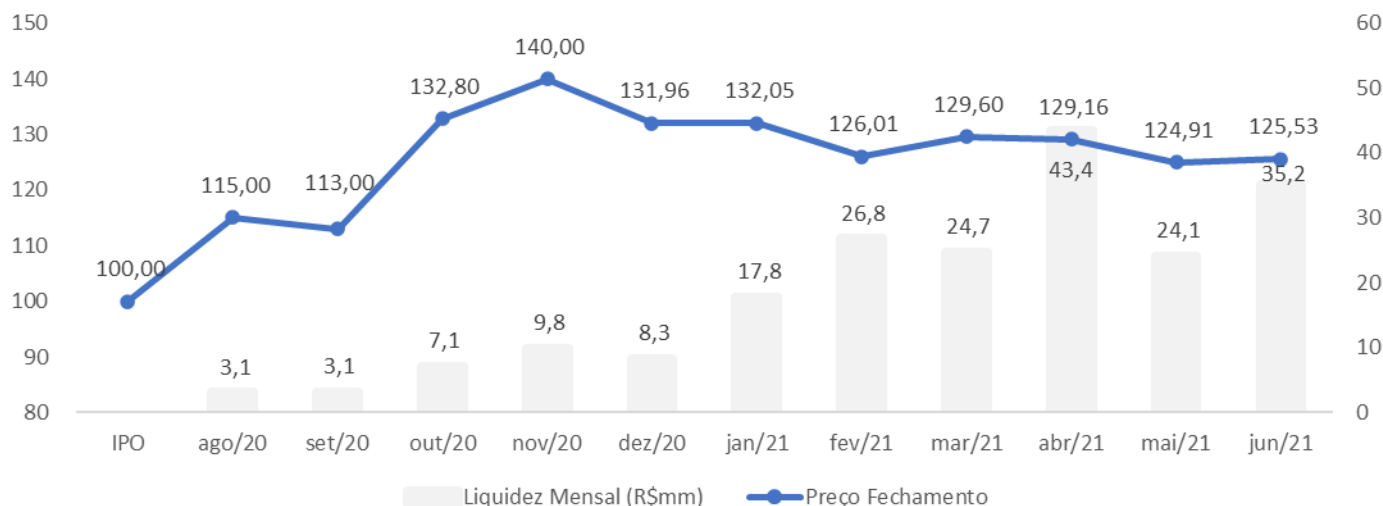
■ 50% < LTV < 75%

(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%
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%
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%
Acumulado	23,59	23,59%	26,0%		24,91%	48,50%

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

Relatório Mensal

Resumo dos CRIs investidos

CRI Lotelar, Itapetininga, SP - 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 CCI's



100% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 92,5%



Vendas em 85,0%

CRI Nova Sousa, Sousa, PB - 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 CCI's



100% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 88,0%



Vendas em 56,0%

CRI Imoguia, Patos e Taperoá, PB - 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 CCI's



100% do valor integralizado nos CRIs



Obras em 96,0%



Vendas em 74,0%

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

Relatório Mensal

Resumo dos CRIs investidos

CRI Nabileque, Silvania, GO - 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 CCIs



100% do valor integralizado nos CRIs



Obras em **92,0%**



Vendas em **76,0%**

CRI Atmosfera, Ubatuba, SP - 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 **99,0%**



Vendas em **86,0%**

CRI Quinta da Mantiqueira, Extrema, MG - 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 CCIs



100% do valor integralizado nos CRIs



Obras em **54,0%**



Vendas em **62,0%**

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

Relatório Mensal

Resumo dos CRIs investidos

CRI Gquestier, Bauru, SP - www.residencialquestier.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 **31,0%**



Vendas em **88,7%**

CRI Vanvera, Ariquemes, RO - 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



	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 **78,0%**



Vendas em **76,0%**

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

Relatório Mensal

Resumo dos CRIs investidos

CRI Victoria Brasil, Aracaju, SE - www.victoriabrasilemp.com.br



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.urcaccp.com.br
ri@urcaccp.com.br