URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Gerencial – Novembro 2025

Acompanhem nossa live de resultados no YouTube com os gestores do fundo:

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

Público Alvo
Investidores em Geral

Início do Fundo
Novembro de 2019

Prazo de Duração
Indeterminado

CNPJ
34.508.872/0001-87

Código B3
URPR11

Gestor
Urca Gestão de Recursos Ltda.

Administrador
Vortx DTVM

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

Tributação
PF: Os rendimentos são isentos de IR e os ganhos de capital em negociação são tributados a alíquota de 20%
PJ: Rendimentos e ganhos de capital tributados a alíquota de 20%

Considerações do Gestor

- A auditoria do empreendimento Maravista foi concluída, com um valor remanescente de obra em linha com desvios normais possíveis em uma obra dessa magnitude. A gestão entende que para evitar distorções futuras em custos e preservar o resultado esperado do empreendimento e das operações CRI Exata e CRI Victória Brasil se faz necessário uma maior diligência no dia a dia da obra e aumento das garantias cedidas a operação. As obras seguem em andamento e a gestão negocia com o empreendedor as questões de gestão de obra e garantias/colaterais da operação.

- Conforme sinalizado no relatório anterior as obras do empreendimento do CRI Barbosa foram retomadas durante o mês de outubro. O investidor terceiro já efetuou aportes e o URPR11 prevê aportes futuros direcionados à conclusão da obra.

- A gestão está ciente dos movimentos societários na empresa D'Paula Santos, devedora do CRI D'Paula. As garantias da operação são fiduciárias e sendo o URPR11 credor da empresa, a gestão analisa qual a conduta mais apropriada em relação aos empreendimentos, com o objetivo de maximizar o resultado financeiro possível dentro da situação comercial e de obra de cada empreendimento.

- O fundo possui aproximadamente R$ 6 milhões em reserva de caixa para aportes nas obras em andamento.

- As obra da fase 2 do empreendimento da operação Terras Altas foi iniciada e segue em bom ritmo. Com o término das obras da fase 1 foi possível verificar um aumento do interesse comercial no empreendimento, mesmo ainda sem as vendas serem reabertas formalmente. A expectativa é que a luz e água da fase 1 sejam ligadas ainda em 2025 para liberação de construção de casas.

Considerações Macroeconômicas

- Ao final de Novembro de 2025, o Brasil teve um quadro de desinflação lenta com atividade mista e fiscal ainda desafiador: o IPCA avançou **0,48%** no mês e acumula **5,17%** em 12 meses, após a deflação de agosto, mantendo a inflação acima do centro da meta (3%). O **Copom** preservou a **Selic em 15,00% a.a.** em 17/09, reforçando o viés cauteloso diante de expectativas resilientes e incerteza externa. Do lado da atividade, o **IBC-Br** de agosto (divulgado em Novembro) mostrou alta de **0,40% m/m** após três quedas, sinalizando perda de fôlego ao longo do trimestre apesar do repique pontual. No mercado de trabalho, a taxa de desocupação permaneceu em **5,6%** no trimestre móvel encerrado em agosto (mínima da série), sustentando renda e serviços, mas com menor impulso marginal. No setor externo, a balança registrou em Novembro **superávit de US$ 3,0 bi** com nova máxima histórica na corrente de comércio; ainda assim, o **câmbio** encerrou o mês perto de **R$ 5,32/US$**, refletindo prêmios de risco e o ambiente global. No fiscal, as contas do **Governo Central** apontaram **déficit primário de R$ 14,5 bi** em Novembro, enquanto a **dívida bruta (DBGG)** permanecia em **77,5% do PIB** em agosto, níveis que mantêm a sensibilidade da curva de juros e do câmbio às notícias de arrecadação e gasto. Novembro combinou **política monetária restritiva**, **mercado de trabalho apertado** e **contas externas robustas**, mas com **atividade moderando** e **fiscal pressionado**, num ambiente externo adverso que segue pedindo disciplina e comunicação crível para ancorar expectativas.

Destaques do Mês

Valor de Mercado
R$ 369,6 milhões

Cotação (B3)
R$ 31,50 (-68,31%)[1]

Patrimônio Líquido
R$ 1.166 milhões

Cota Patrimonial
R$ 99,41

Dividendos
R$ 0,35 por cota

Dividendos (LTM)
R$ 6,80 por cota

Cotistas
64.674 cotistas

Liquidez Média Diária
R$ 1,182 milhão

Cenário de Aporte em Obras

Empreendimento	Aportado no mês (R$ Milhares)	R$/Cota	Aporte Remanescente Total (R$ Milhares)	Aporte Remanescente Urca (R$ Milhares)*
Maravista	-	-	139.183	139.183
Terras Altas	350	0,03	1.491	1.491
Paulo Afonso	128	0,01	137	137
Nova Sousa	-	-	1.787	1.787
Barbosa	1.100	0,09	15.800	10.900
Riacho Doce	-	-	10.900	6.900**
Total	**1.578**	**0,13**	**169.298**	**160.398**

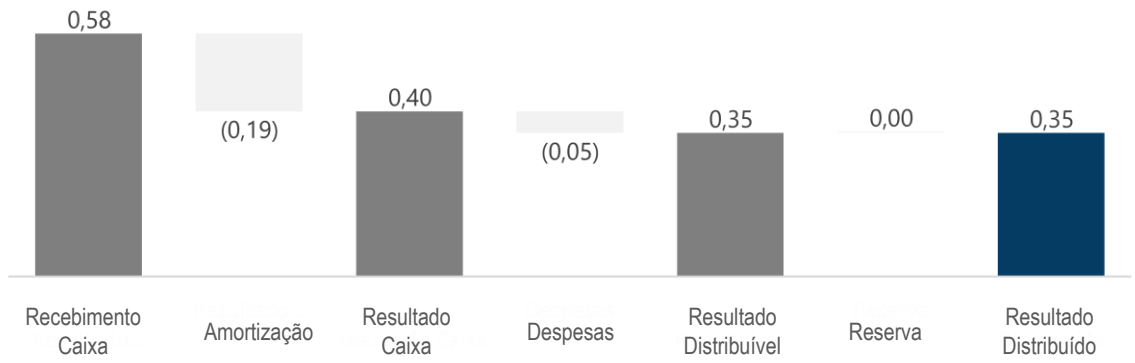
(*) Salientamos que as informações nesta tabela referentes à coluna “Aporte Remanescente Urca” não devem ser utilizadas e/ou caracterizadas para outros fins que não sejam de informativos, não podendo, portanto, ser interpretadas como um compromisso de aporte por parte do fundo.
(**) O valor declarado corresponde a R$1.800.000 a aportar pela Urca, sendo o restante a aportar por demais investidores.

[1] Em relação ao valor da Cota Patrimonial

Demonstração do Resultado do Exercício

	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	LTM	2025 YTD	INÍCIO
Receita	**11.548.460**	**11.412.704**	**10.416.305**	**10.122.191**	**8.742.678**	**6.103.183**	**5.945.802**	**5.323.380**	**5.277.997**	**5.221.063**	**4.650.744**	**4.664.772**	**89.429.279**	**77.880.819**	**635.857.012**
Juros dos CRIs	7.672.729	7.606.536	7.615.187	7.536.532	5.836.440	4.300.525	4.918.798	4.524.218	4.536.393	4.206.358	4.273.971	3.700.473	66.728.160	59.055.431	395.756.435
Atualização Monetária dos CRIs	3.053.776	2.517.132	1.953.583	2.483.927	2.850.742	1.742.868	983.062	751.537	692.460	970.334	305.411	906.675	19.211.507	16.157.731	153.624.985
Outras Receitas Financeiras	821.954	1.289.036	847.535	101.731	55.496	59.790	43.941	47.626	49.144	44.371	71.362	57.624	3.489.611	2.667.657	86.475.593
(-) Despesas	**(753.294)**	**(718.313)**	**(794.511)**	**(735.075)**	**(690.669)**	**(785.870)**	**(714.045)**	**(673.284)**	**(635.416)**	**(585.001)**	**(590.010)**	**(609.998)**	**(8.285.484)**	**(7.532.191)**	**(45.347.364)**
Taxa de Administração	(139.796)	(133.190)	(133.190)	(134.238)	(139.558)	(130.832)	(120.965)	(97.622)	(106.124)	(83.928)	(96.034)	(93.782)	(1.409.258)	(1.269.462)	(8.835.632)
Taxa de Gestão	(531.226)	(506.123)	(561.483)	(510.439)	(474.959)	(497.161)	(459.667)	(370.963)	(403.272)	(318.925)	(364.929)	(356.370)	(5.355.516)	(4.824.290)	(33.637.774)
Outros Custos e Despesas	(82.271)	(79.000)	(99.838)	(90.398)	(76.153)	(157.878)	(133.413)	(204.699)	(126.019)	(182.149)	(129.046)	(159.846)	(1.520.710)	(1.438.438)	(2.873.959)
Reserva de Caixa[1]	**(469.337)**	**(1.189.937)**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**(1.659.274)**	**(1.189.937)**	**(22.012.604)**
Resultado Líquido	**10.325.828**	**9.504.455**	**9.621.794**	**9.387.116**	**8.052.009**	**5.317.313**	**5.231.757**	**4.650.097**	**4.642.581**	**4.636.062**	**4.060.735**	**4.054.774**	**79.484.520**	**69.158.692**	**566.900.883**
por cota (R$)	0,88	0,81	0,82	0,80	0,69	0,45	0,45	0,40	0,40	0,40	0,35	0,35	6,80	5,92	90,47
Valor Distribuído	**10.325.828**	**9.504.455**	**9.621.794**	**9.387.116**	**8.052.009**	**5.317.313**	**5.231.757**	**4.650.097**	**4.642.581**	**4.636.062**	**4.060.735**	**4.054.774**	**79.484.520**	**69.158.692**	**566.829.592**
por cota (R$)	0,88	0,81	0,82	0,80	0,69	0,45	0,45	0,40	0,40	0,40	0,35	0,35	6,80	5,92	87,96[2]
# de Cotas	**11.733.895**	**11.733.895**	**11.733.895**	**11.733.895**	**11.733.895**	**11.733.895**	**11.733.895**	**11.733.895**	**11.733.895**	**11.733.895**	**11.733.895**	**11.733.895**			

Resultado por cota (R$)



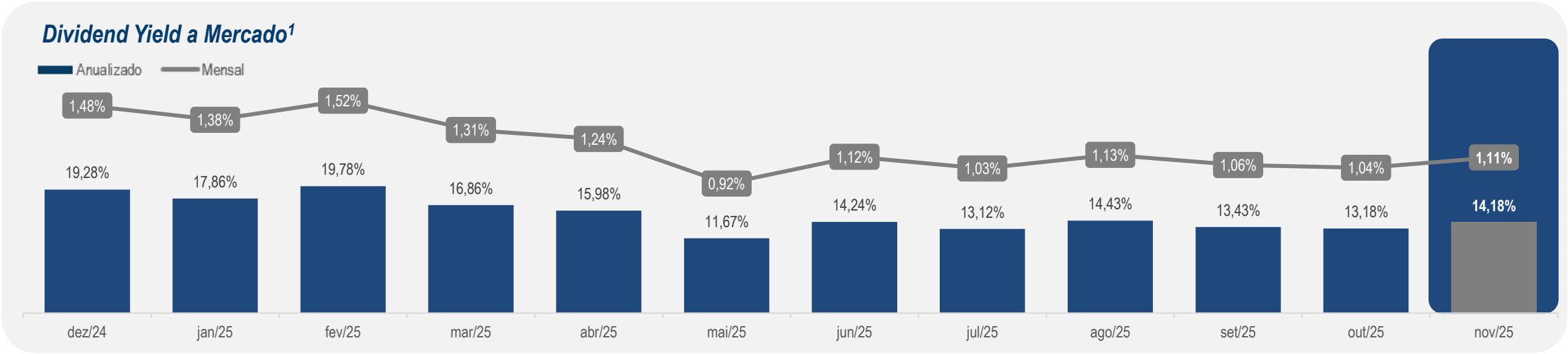
No mês de **Novembro**, o fundo registrou um recebimento em caixa de **R$ 0,58** por cota. Desse total, **R$ 0,19** referem-se a amortizações, valor que foi (ou será) direcionado para alocação em obras. Assim, o resultado em caixa ajustado foi de **R$ 0,40** por cota.

Após a dedução das despesas mensais, o fundo apurou **R$ 0,35** por cota disponível para distribuição. Optou-se por não recorrer, nem destinar, à reserva de lucro, resultando em uma distribuição de **R$ 0,35** por cota no período.

[1] Resultados apresentados em regime de caixa

[2] O Resultado Liquido diverge do Resultado distribuído (por cota) pois o fundo realizou uma oferta em 2020 onde parte das novas cotas emitidas receberam o valor acumulado, sendo certo que no montante financeiro todo o valor foi distribuído.

Rentabilidade



Período	Dividendos (R$/Cota)	Dividend Yield[3]	Benchmark (IPCA+ 7% a.a.)	% Benchmark	% sobre CDI (c/ gross up)	% sobre NTN B[2]
dez/24	0,88	0,87%	1,09%	80,26%	110,34%	90,20%
jan/25	0,81	0,81%	0,73%	111,69%	94,19%	123,04%
fev/25	0,82	0,83%	1,88%	44,05%	99,03%	49,98%
mar/25	0,80	0,80%	1,13%	70,82%	97,54%	78,98%
abr/25	0,69	0,69%	1,00%	68,96%	76,67%	78,41%
mai/25	0,45	0,45%	0,83%	54,15%	46,26%	61,55%
jun/25	0,45	0,45%	0,81%	55,93%	48,39%	63,17%
jul/25	0,40	0,39%	0,83%	47,54%	36,25%	52,41%
ago/25	0,40	0,40%	0,45%	87,83%	40,36%	92,54%
set/25	0,40	0,40%	1,05%	38,01%	38,41%	42,31%
out/25	0,35	0,35%	0,66%	53,28%	32,23%	57,61%
nov/25	0,35	0,35%	0,75%	47,17%	39,35%	52,67%
Últimos 12 meses	**6,80**	**6,84%**	**11,77%**	**58,10%**	**57,49%**	**65,25%**

A distribuição de rendimentos referente a **Novembro** foi de **R$0,35** por cota. Este valor representa um *dividend yield*[3] mensal de **0,35%** e anual de **4,23%**, equivalendo a uma remuneração de **39,35%** do CDI[4] no mês.

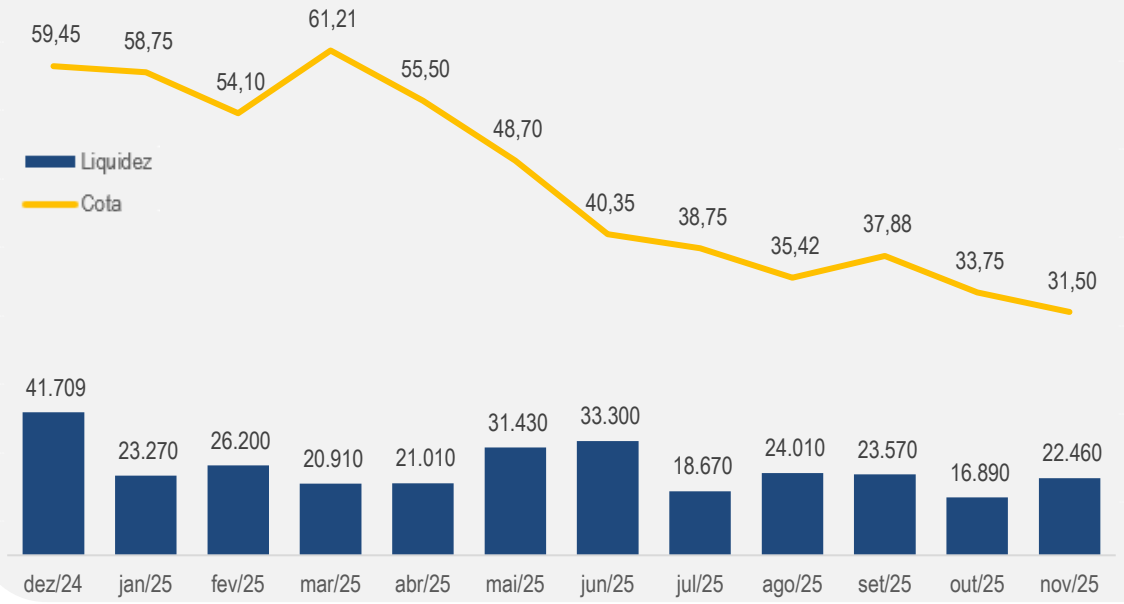
O fundo distribuiu **R$6,80** por cota nos últimos doze meses e **R$5,92** por cota em 2025, equivalentes a um *dividend yield*[1] no período de **6,84%** e **5,96%**, respectivamente.

[1] Em relação ao preço de fechamento da cota no respectivo mês.
[2] Líquido de Imposto de Renda
[3] Dividend Yield sobre o valor da cota patrimonial do mês
[4] Com Gross Up

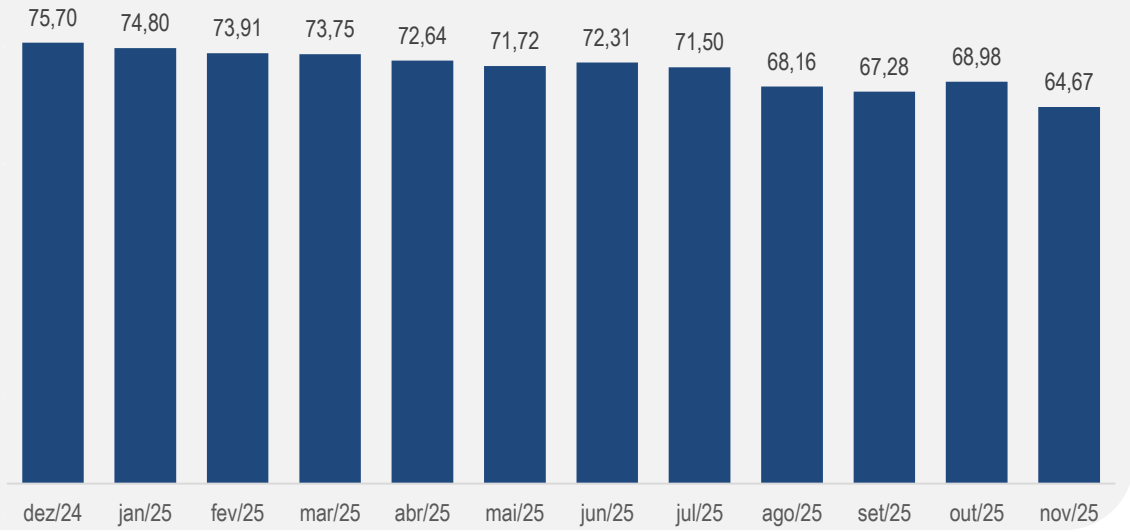
Mercado Secundário

	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	2025 YTD	LTM
Volume Negociado (R$ Mil)	33.300	18.670	24.010	23.570	16.890	22.460	261.720	303.429
Média Diária (R$ Mil)	1.665	812	1.143	1.071	734	1.182	1.143	1.213
Cotas Negociadas	793.920	471.480	701.690	624.840	483.540	679.970	6.107.740	6.878.136
Giro (%)	6,77%	4,02%	5,98%	5,33%	4,12%	5,79%	4,73%	4,9%
Cota Fechamento	40,35	38,75	35,42	37,88	33,75	31,50	31,50	31,50

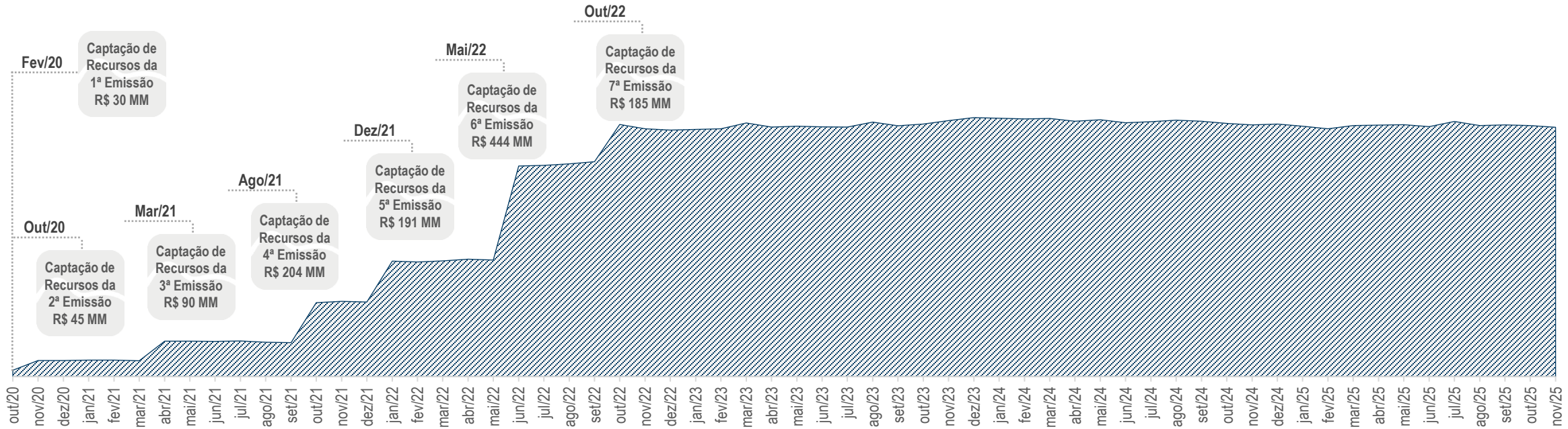
Liquidez Mensal (R$ mil) e Cota de Fechamento (R$)



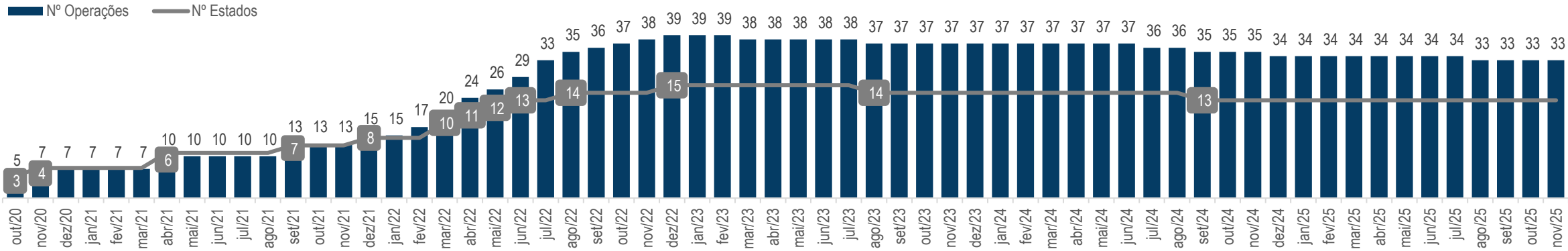
Número de Cotistas (Em milhares)



Patrimônio Líquido



Número de Operações



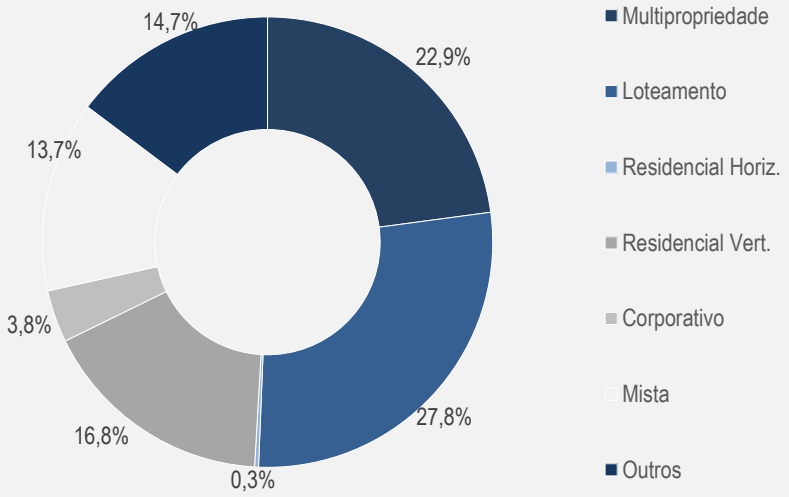
*O número de operações não corresponde exatamente ao número de linhas da tabela 'Ativos em Carteira', pois alguns ativos aparecem mais de uma vez devido à diferenciação por classe.

Ativos em Carteira

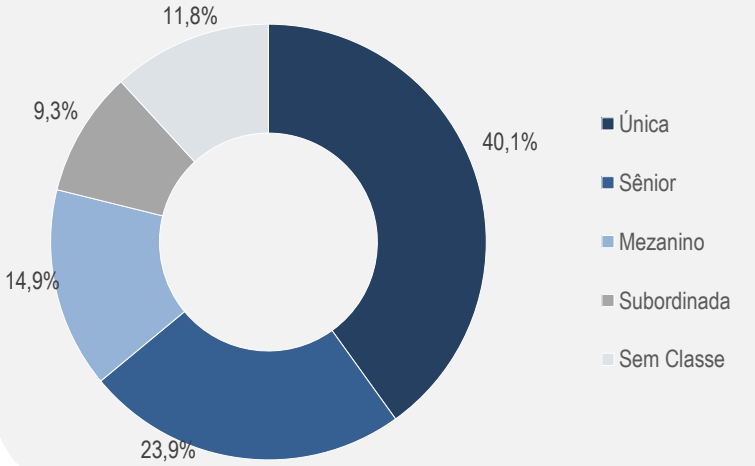
Tipo	Operação	IF	Segmento	Estado	Cidade	Emissor	Classe	Indexador	Taxa (a.a.)	Valor	% PL	LTV	Razão PMT	Inadimp.	Obras	Vendas
FIDC	Residence	-	Multipropriedade	-	-	-	-	CDI	10,00%	144.792.389	12,4%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
DEB	Prima	-	Outros	BA	Esplanada	Prima Emp	-	IPCA	12,00%	142.807.698	12,2%	N/A	0,0%	N/A	N/A	N/A
CRI	Exata	23K2107866	Mista	SE	Aracaju	Travessia	Sênior	IPCA	16,00%	84.350.481	7,2%	103,2%	28,5%	0,6%	54,2%	56,8%
CRI	Victoria Brasil	21C0789502	Residencial Horiz.	SE	Aracaju	Travessia	Única	IPCA	12,00%	75.383.254	6,5%	217,3%	0,0%	84,9%	77,3%	90,6%
CRI	Lagoa Quente	21K0002027	Multipropriedade	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	IPCA	11,35%	60.228.515	5,2%	21,1%	198,5%	2,7%	100,0%	56,2%
DEB	Maravista	-	Residencial Horiz.	SE	Aracaju	Ventura Nordeste Emp	-	IPCA	16,00%	61.881.235	5,3%	100,1%	8,1%	0,7%	53,6%	70,4%
DEB	Mariana Maria	-	Residencial Vert.	SP	Salto	Mariana Maria Emp	-	IPCA	16,00%	53.255.907	4,6%	N/A	0,0%	1,3%	70,6%	40,6%
CRI	Casa Holding	22I1049939	Corporativo	RJ	Rio de Janeiro	Canal Sec	Sênior	IPCA	12,68%	46.775.697	4,0%	N/A	88,0%	N/A	N/A	N/A
DEB	Terras Altas	-	Loteamento	RS	Pelotas	Highland Emp	-	IPCA	16,00%	48.399.715	4,1%	134,1%	0,0%	18,7%	65,1%	47,6%
CCB	Nova Sousa	-	Loteamento	PB	Sousa	Travessia	Única	IPCA	14,75%	39.781.897	3,4%	186,2%	0,0%	24,5%	100,0%	48,2%
CRI	Five Senses	23J1263511	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Sênior	IPCA	13,00%	34.806.356	3,0%	56,9%	70,4%	17,9%	100,0%	90,0%
CRI	Guestier II	21K0591458	Loteamento	SP	Bauru	Travessia	Única	IGPM	11,00%	27.692.014	2,4%	85,1%	71,2%	25,3%	100,0%	95,9%
CRI	D'Paula	22J1295552	Residencial Vert.	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	IPCA	13,00%	31.078.895	2,7%	119,1%	0,0%	3,7%	76,7%	74,6%
CRI	Five Senses	23J1263572	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Subordinada	IPCA	16,40%	27.448.759	2,4%	56,9%	70,4%	17,9%	100,0%	90,0%
DEB	Sky	-	Loteamento	BA	Paulo Afonso	Sky Emp	-	IPCA	16,00%	26.981.942	2,3%	N/A	0,0%	6,3%	94,7%	21,2%
CRI	Nabileque	21E0823289	Loteamento	GO	Silvânia	Travessia	Única	IPCA	14,10%	27.163.493	2,3%	136,0%	14,9%	21,9%	100,0%	73,9%
CRI	Lotelar III	22B0448635	Loteamento	SP	Itapetininga	Travessia	Única	IPCA	12,65%	24.799.714	2,1%	53,5%	101,5%	2,8%	100,0%	56,9%
CRI	Barbosa	22G0963180	Residencial Vert.	MG	Varginha	Travessia	Subordinada	IPCA	14,75%	24.195.706	2,1%	94,5%	0,0%	11,1%	77,5%	60,9%
CRI	Hot Beach	21H1035009	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino	IPCA	12,50%	19.178.829	1,6%	61,1%	514,8%	2,0%	100,0%	95,9%
CCI	Home Equity	-	Home Equity	-	-	Travessia	-	IPCA	11,80%	18.894.769	1,6%	N/A	36,4%	N/A	N/A	N/A
CRI	Riacho Doce	22D0844981	Multipropriedade	AL	Maceio	Habitasec	Única	IPCA	13,00%	17.113.443	1,5%	68,9%	68,2%	25,0%	84,4%	78,3%
CRI	Brava Mundo	21J0989122	Multipropriedade	SC	Itajaí	Travessia	Única	IPCA	11,35%	15.906.650	1,4%	141,1%	90,8%	20,5%	100,0%	89,8%
CRI	Barbosa	22G0961446	Residencial Vert.	MG	Varginha	Travessia	Sênior	IPCA	12,15%	13.595.906	1,2%	94,5%	0,0%	11,1%	77,5%	60,9%
CRI	YBY	22G1162067	Loteamento	RN	Parnamirim	Canal Sec	Única	IPCA	13,30%	12.257.149	1,1%	140,0%	0,0%	0,5%	100,0%	79,8%
CRI	Mantiqueira	20H0874600	Loteamento	MG	Extrema	Travessia	Única	IPCA	11,85%	10.366.761	0,9%	38,4%	193,3%	14,8%	100,0%	74,8%
CRI	Melhoramentos	22F0756676	Loteamento	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	IPCA	12,01%	8.088.044	0,7%	42,9%	225,7%	1,1%	100,0%	80,6%
CRI	Cristal	22F1359784	Loteamento	BA	Pojuca	Travessia	Única	IPCA	14,00%	8.018.788	0,7%	186,7%	0,0%	N/A	N/A	0,0%
CRI	Home Equity	23G2256484	Outros	-	-	Travessia	Subordinada	IPCA	14,69%	6.480.930	0,6%	N/A	39,3%	N/A	N/A	N/A
CRI	Olimpo	21L0939502	Loteamento	SP	Monte Mor	True Sec	Sênior	IPCA	11,00%	6.062.012	0,5%	171,7%	0,0%	13,1%	100,0%	66,0%
CRI	Nilo	21H1089110	Residencial Vert.	SP	São Paulo	Travessia	Subordinada	IPCA	13,50%	5.952.030	0,5%	96,8%	0,0%	17,1%	99,7%	87,7%
CRI	Nilo	21H1088438	Residencial Vert.	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	IPCA	11,25%	5.843.832	0,5%	96,8%	0,0%	17,1%	99,7%	87,7%
EQUITY	Yuca	-	Residencial Vert.	SP	São Paulo	-	-	IPCA	22,00%	5.500.000	0,5%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Hot Beach	21H1035558	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Subordinada	IPCA	14,50%	4.702.650	0,4%	61,1%	514,8%	2,0%	100,0%	95,9%
CRI	Pacto	21C0818353	Loteamento	PB	Bananeiras	Travessia	Única	IPCA	13,10%	4.478.658	0,4%	19,5%	113,2%	36,3%	100,0%	44,4%
NC	J3	-	Loteamento	AL	Mar. Deodoro	Travessia	-	IPCA	12,68%	4.189.682	0,4%	29,9%	0,0%	0,3%	100,0%	93,9%
CRI	Imoguia	20A1044659	Loteamento	PB	Patos e Taperoá	Travessia	Única	IGPM	14,00%	3.622.623	0,3%	54,9%	104,4%	7,7%	100,0%	72,4%
CRI	Gran Poeme	22A0731741	Residencial Horiz.	GO	Goiania	Travessia	Única	IPCA	11,25%	3.599.490	0,3%	40,8%	93,7%	0,0%	100,0%	92,1%
DEB	Bio Barra	-	Loteamento	RJ	Rio de Janeiro	Norte Emp	-	IPCA	11,75%	3.539.146	0,3%	86,7%	0,0%	27,8%	100,0%	73,3%
CRI	Pardini	22G0961469	Residencial Vert.	MG	Divinopolis	Travessia	Única	IPCA	12,60%	2.316.540	0,2%	95,5%	242,3%	100,0%	100,0%	94,9%
FII	CVPAR	-	Outros	-	-	BTGPactual	-	IPCA	12,00%	2.123.664	0,2%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Co-Haut 001	22A0759361	Residencial Vert.	PE	Recife	Habitasec	Sênior	IPCA	14,03%	1.202.763	0,1%	N/A	0,0%	N/A	N/A	N/A
CRI	Hot Beach	21H1035398	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino	IPCA	10,75%	31.929	0,0%	61,1%	514,8%	2,0%	100,0%	95,9%
Visão Geral								**Indexador +**	**13,16%**	**1.164.889.955**	**99,9%**	**107,2%**	**49,1%**	**11,6%**	**82,6%**	**66,8%**

Alocação

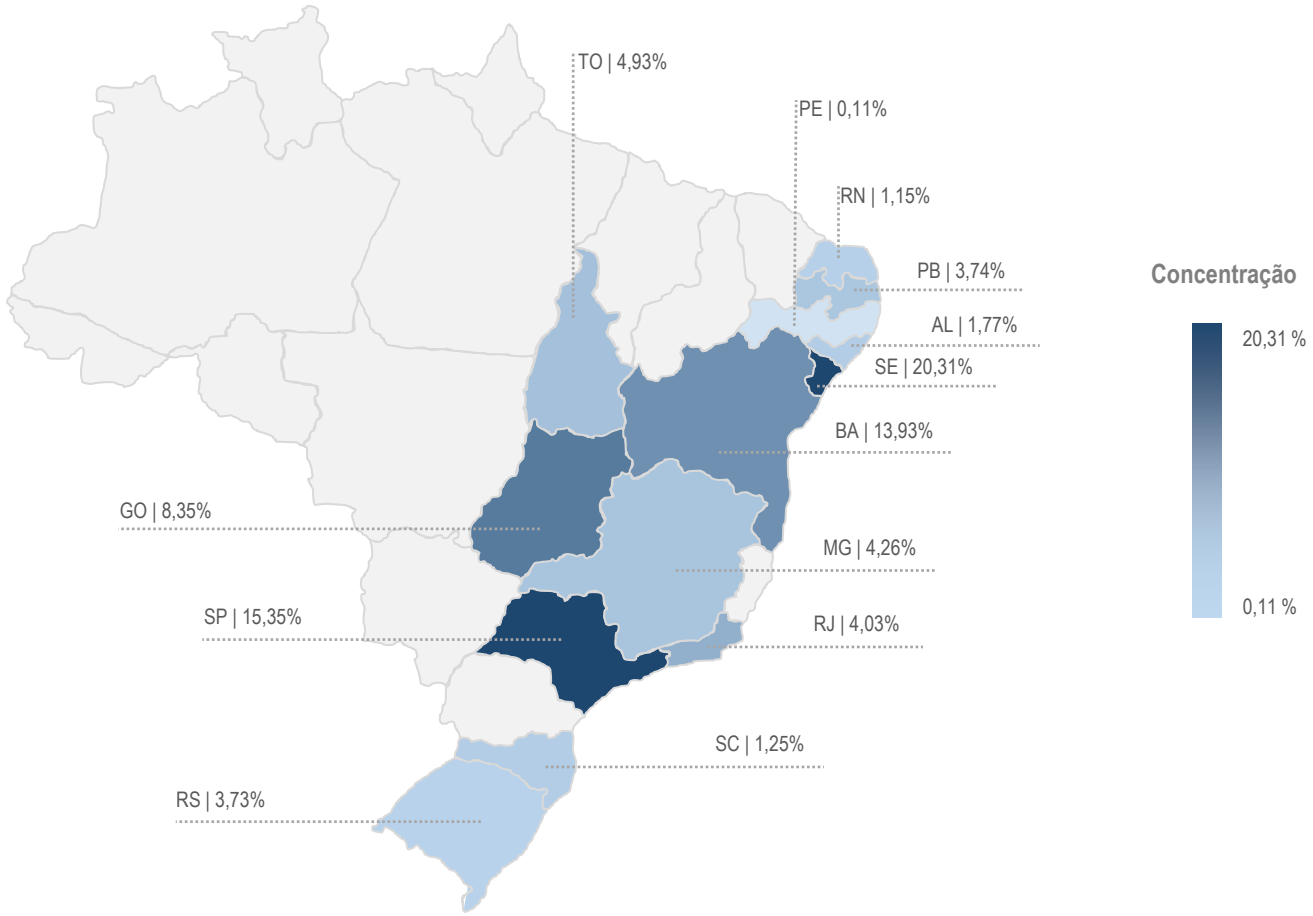
Por Segmento



Por Classe

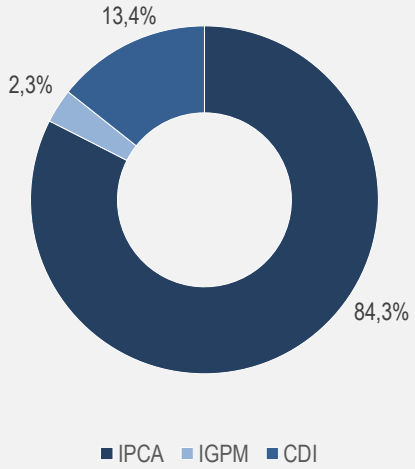


Distribuição Geográfica



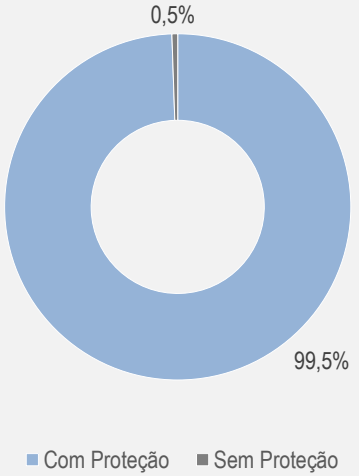
Alocação

Por Indexador

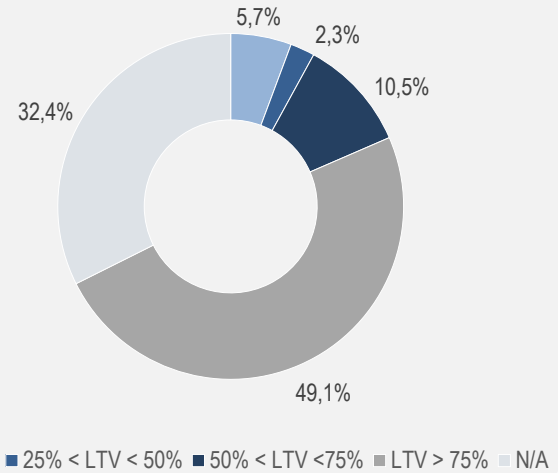


Taxa Média de Juros IPCA	13,60% a.a.
Taxa Média de Juros IGPM	11,15% a.a.
Taxa Média de Juros CDI	10,00% a.a.

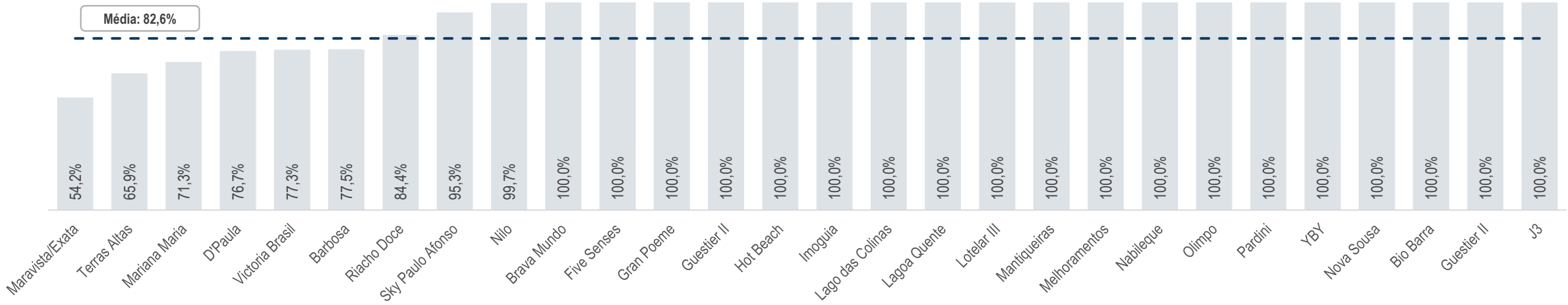
Por Proteção contra Deflação



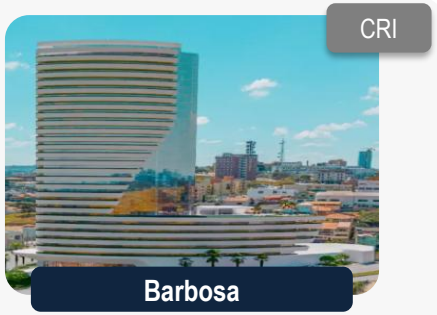
Por *Loan to Value*



Andamento das Obras



Detalhamento do Ativos



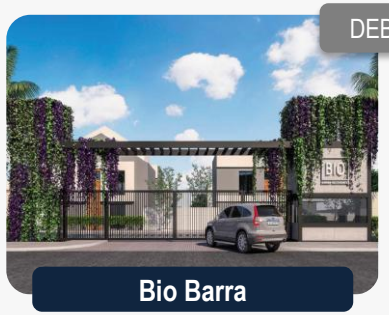
Segmento: Residencial Vertical
Localização: Varginha, MG
VGV: R$ 80.000.000,00
Taxa: IPCA + 14,25% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 20.000.000,00

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de apartamentos 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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

www.barbosaincorporadora.com.br



Segmento: Loteamento
Localização: Rio de Janeiro, RJ
VGV: R$ 9.700.000,00
Taxa: IPCA + 11,75% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 5.980.000,00

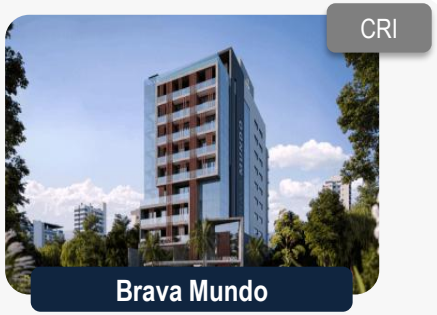
Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE

Detalhes da Operação:

- Loteamento localizado no Rio de Janeiro para construção de empreendimentos horizontais.
- Quantidade total de Lotes: 22
- Area total construída: 14.904m²

www.arosinc.com.br



Segmento: Multipropriedade
Localização: Itajaí, SC
VGV: R$ 128.500.000,00
Taxa: IPCA + 11,35% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 31.100.000,00

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de apartamentos 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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

www.bravamundo.com.br

Segmento: Corporativo
Localização: Rio de Janeiro, RJ
VGV: N/A
Taxa: IPCA + 12,68% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 57.700.000,00

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis (aluguel).
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE e do imóvel
- Fundo de reserva correspondente às três maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica
- Cessão Fiduciária dos recebíveis do plano de saúde

Lastro: Operação lastreada em CCBs

www.redehospitalcasa.com.br

Detalhamento do Ativos

CRI

Cristal Residence

Segmento: Loteamento
Localização: Pojuca, BA
VGV: R$ 22.570.800,00
Taxa: IPCA + 14,0% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 20.100.000,00

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

www.instagram.com/rochhaoficial

CRI

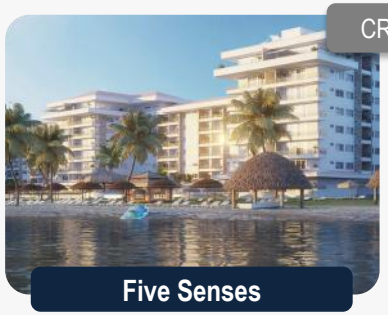
D'Paula

Segmento: Residencial Vertical
Localização: São Paulo, SP
VGV: R$ 34.500.000,00
Taxa: IPCA + 13,0% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 25.000.000,00

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de apartamentos 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

www.dpaulasantos.com.br



CRI

Five Senses

Segmento: Multipropriedade
Localização: Palmas, TO
VGV: R$ 240.000.000,00
Taxa: IPCA + 13,0% a.a. até 16,4% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 50.000.000,00

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de obras executadas de empreendimentos residenciais e unidades de loteamento.
- 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

Lastro: Operação lastreada em CCIs e CCBs

www.fivesensesresorts.com.br

CRI

Gran Poeme

Segmento: Residencial Horizontal
Localização: Goiânia, GO
VGV: R$ 20.500.000,00
Taxa: IPCA + 11,25% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 13.800.000,00

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de unidades vendidas 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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

www.summusengenharia.com.br

Detalhamento do Ativos

CRI

Guestier

Segmento: Loteamento
Localização: Bauru, SP
VGV: R$ 149.000.000,00
Taxa: IPCA + 11,0% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 96.000.000,00

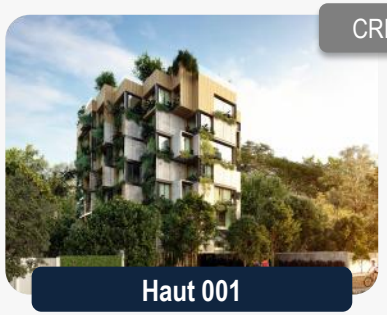
Garantias:

- 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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

www.residencialguestier.com.br

CRI



Haut 001

Segmento: Residencial Vertical
Localização: Recife, PE
VGV: R$ 22.900.000,00
Taxa: IPCA + 14,03% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 15.000.000,00

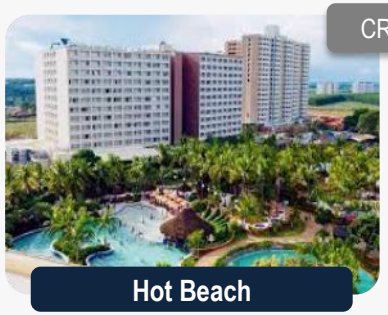
Garantias:

- 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

Lastro: Operação lastreada em CCB

www.cohaut.com

CRI



Hot Beach

Segmento: Multipropriedade
Localização: Olímpia, SP
VGV: R$ 277.000.000,00
Taxa: IPCA + 10,75% a.a. até 14,50% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 160.000.000,00

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

Lastro: Operação lastreada em Debenture

www.hotbeach.com.br

CRI

Imoguia

Segmento: Loteamento
Localização: Patos e Taperoá, PB
VGV: R$ 10.970.013,01
Taxa: IGPM + 14,0% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 4.000.000,00

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

www.carvalholteamentos.com.br

Detalhamento do Ativos

Segmento: Loteamento
Localização: Marechal Deodoro, AL
VGV: R$ 9.550.000,00
Taxa: IPCA + 12,68% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 5.300.000,00

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento da NC
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica

Lastro: Operação lastreada em CCIs

www.j3construtora.com.br

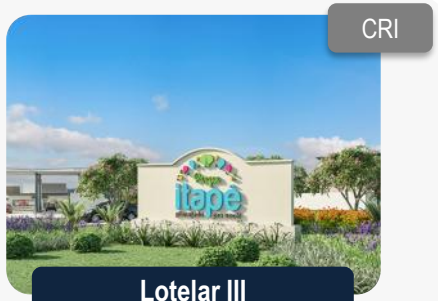
Segmento: Multipropriedade
Localização: Caldas Novas, GO
VGV: R$ 540.000.000,00
Taxa: IPCA + 11,35% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 101.000.000,00

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de apartamentos 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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

www.lagoaecotowers.com.br



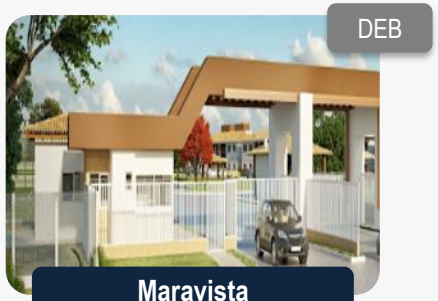
Segmento: Loteamento
Localização: Itapetininga, SP
VGV: R$ 74.500.786,78
Taxa: IPCA + 12,65% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 58.200.000,00

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

www.parqueitape.com.br



Segmento: Residencial Horizontal
Localização: Aracaju, SE
VGV: R$ 460.000.000,00
Taxa: IPCA + 16,0% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 100.000.000,00 (R$ 100MM liquidados pela Urca)

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de apartamentos e casas vendidas futuramente.
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE

Detalhes da Operação:

- Os imóveis em construção se tornarão direitos creditórios assim que os contratos de compra e venda forem celebrados
- Quantidade total de casas 64
- Quantidade total de apartamentos 156
- Area total construída 27.743m²

www.victoriabrasilemp.com.br

Detalhamento do Ativos

DEB

Mariana Maria

Segmento: Residencial Vertical
Localização: Salto, SP
VGV: R$ 73.372.000,00
Taxa: IPCA + 16,0% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 50.000.000,00 (R$ 23MM liquidados pela Urca)

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de unidades vendidas e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE

Detalhes da Operação:

- Projeção de vendas das quantidades em estoque em 45 meses
- Quantidade total de apartamentos: 224
- Área Total do empreendimento: 14.112 m²
- R$5.200,00 preço médio do m²

www.tpob.com.br

CRI

Melhoramentos

Segmento: Loteamento
Localização: Caldas Novas, GO
VGV: R$ 68.544.000,00
Taxa: IPCA + 12,01% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 25.500.000,00

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- 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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

www.lagoagoldenpark.com.br

CRI

Nabileque

Segmento: Loteamento
Localização: Silvânia, GO
VGV: R$ 37.662.133,02
Taxa: IPCA + 13,49% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 22.605.000,00

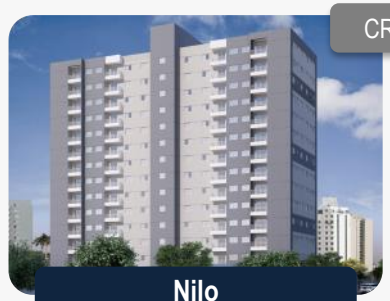
Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias 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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

www.nabileque.com.br

CRI



Nilo

Segmento: Residencial Vertical
Localização: São Paulo, SP
VGV: R$ 24.000.000,00
Taxa: IPCA + 11,25% a.a. até 13,5% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 13.000.000,00

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de obras executadas de empreendimentos residenciais e unidades de loteamento.
- 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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

www.edificionilo.com.br

Detalhamento do Ativos

CCB

Nova Sousa

Segmento: Loteamento
Localização: Sousa, PB
VGV: R$ 63.000.000,00
Taxa: IPCA + 14,0% a.a. até 20,0% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 25.000.000,00

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 da CCB
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica

Lastro: Operação lastreada em CCBs

www.novasousa.com.br

CRI

Olimpo

Segmento: Loteamento
Localização: Monte Mor, SP
VGV: R$ 46.000.000,00
Taxa: IPCA + 11,0% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 20.000.000,00

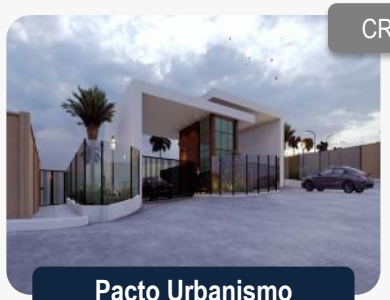
Garantias:

- 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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

www.olimpoparticipacoes.com.br

CRI



Pacto Urbanismo

Segmento: Loteamento
Localização: Bananeiras, PB
VGV: R$ 24.770.890,17
Taxa: IPCA + 13,10% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 7.592.000,00

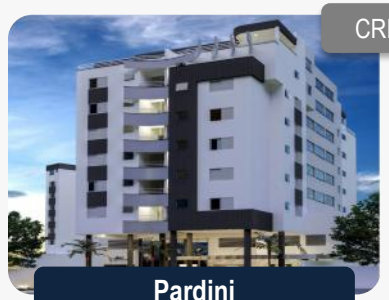
Garantias:

- 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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

www.pactourbanismo.com.br

CRI



Pardini

Segmento: Residencial Vertical
Localização: Divinópolis, MG
VGV: R$ 10.550.000,00
Taxa: IPCA + 12,6% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 9.700.000,00

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de apartamentos 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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

www.construtorapardini.com

Detalhamento do Ativos

DEB

Prima

Segmento: Diversos

Localização: Esplanada e Salvador, BA

VGV: R$ 948.493.000,00

Taxa: IPCA + 12,0% a.a. até 17,0%

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R$ 450.000.000,00 (R$ 108,0MM liquidados pela Urca)

Garantias:

- Fundo de Juros e Atualização Monetária
- Conversibilidade em ações da Companhia

Detalhes da Operação:

- Operação com 26 Empreendimentos de diversos tipos (Hotéis, Lotes, Residenciais, Comercial, etc.).
- Serão emitidas 10 séries das debentures (sendo a primeira já emitida).
- O projeto conta com empreendimentos em diversas fases de execução, já tendo sido implementados um hotel e um condomínio com unidades residenciais e comerciais

www.primainova.com.br

CRI

Quinta da Mantiqueira

Segmento: Loteamento

Localização: Extrema, MG

VGV: R$ 54.718.208,72

Taxa: IPCA + 11,85% a.a.

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R$ 21.912.000,00

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias 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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

www.quintamantiqueira.com.br

FIDC

Residence Club

Segmento: Multipropriedade

VGV: R$ 468.000.000,00

Taxa: CDI + 10,0% a.a.

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R$ 388.800.000,00

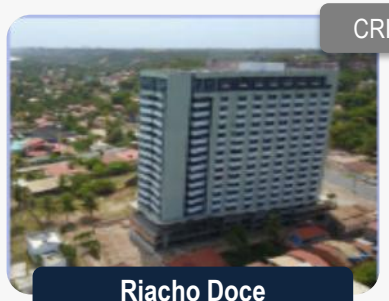
Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis das unidades vendidas com sobregarantia
- Alienação fiduciárias das cotas das SPEs Cedentes
- Fundo de reserva
- 50% de subordinação (razão de crédito 2 pra 1)

Detalhes da Operação:

- Operação com lastro em créditos imobiliários pulverizados, majoritariamente multipropriedade.
- Razão de garantia de 2 para 1 ou seja para cada real investido temos 2 reais de crédito
- Co-Investidor Itaú BBA
- Administraçao Singulare, Gestâo Átrio

CRI



Riacho Doce

Segmento: Multipropriedade

Localização: Maceió, AL

VGV: R$ 65.000.000,00

Taxa: IPCA + 13,0% a.a.

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R$ 40.000.000,00

Garantias:

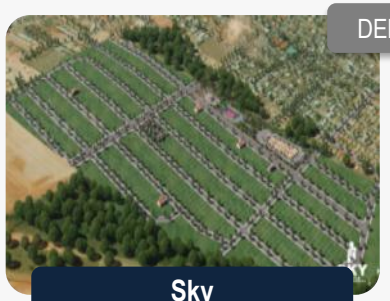
- Cessão fiduciária de recebíveis de apartamentos vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica

Lastro: Operação lastreada em CCBs

www.riachodoce.club

Detalhamento do Ativos

DEB



Sky

Segmento: Loteamento

Localização: Paulo Afonso, BA

VGV: R$ 18.343.834,20

Taxa: IPCA + 16,0% a.a.

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R$ 17.000.000,00 (R$ 15MM liquidados pela Urca)

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE

Detalhes da Operação:

- Projeção de vendas das quantidades em estoque em 5 meses (a partir de Set/22)
- Quantidade total de lotes: 685
- Área Total do empreendimento: 125.643 m²
- R$146,00 preço médio do m²

www.skyempreendimentos.com

DEB

Terras Altas

Segmento: Loteamento

Localização: Pelotas, RS

VGV: R$ 49.303.296,00

Taxa: IPCA + 17,0% a.a.

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R$ 30.000.000,00 (R$ 20MM liquidados pela Urca)

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE

Detalhes da Operação:

- Projeção de vendas das quantidades em estoque em 24 meses
- Quantidade total de lotes: 896
- Área Total do empreendimento: 164.344 m²
- R$300,00 preço médio do m²

www.loteamentoterrasaltas.com.br

CRI

Victoria Brasil

Segmento: Loteamento

Localização: Aracaju, SE

VGV: R$ 54.136.321,50

Taxa: IPCA + 12,0% a.a.

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R$ 50.000.000,00

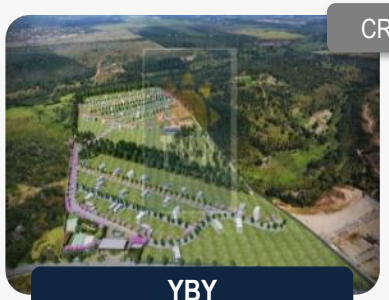
Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de obras executadas de empreendimentos residenciais e unidades de loteamento.
- 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

Lastro: Operação lastreada em Debenture

www.victoriabrasilemp.com.br

CRI



YBY

Segmento: Loteamento

Localização: Parnamirim, RN

VGV: R$ 35.000.000,00

Taxa: IPCA + 13,3% a.a.

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R$ 27.000.000,00

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs e CCBs

Site: www.habitax.com.br

Detalhamento do Ativos

Segmento: Residencial Vertical

Localização: São Paulo, SP

Taxa: IPCA + 22,0% a.a.

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R$ 11.500.000,00

Garantias:

- Augusta Tietê: localizado no Bairro do Jardim Paulista no endereço Rua Augusta 2445
- Augusta Parque: localizado no Bairro da Consolação no endereço Rua Augusta 922
- Rachid: Tietê localizado no Bairro de Pinheiros no endereço Pedroso de Moraes 213

Detalhes da Operação:

- Operação de Retrofit em 3 empreendimentos em São Paulo
- Primeiro momento teremos a locação dos empreendimentos, as receitas das locações serão utilizados como distribuição aos cotistas.
- Após a consolidação dos imóveis teremos a venda dos mesmos (TIR esperada IPCA+22%)

www.yuca.live/apartamentos

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

URCA
CAPITAL PARTNERS

São Paulo | Rua Urussuí 125, 10º andar | Edifício Urussuí | Itaim bibi | SP # (55 11) 3078 0869
Rio de Janeiro | Av. das Américas 3500, Bl 7 Sala 212 | Le Monde Offices | Barra da Tijuca | RJ # (55 21) 3437 5863

www.urcacp.com.br
ri@urcacp.com.br