

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Gerencial – Setembro 2023



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

Vortex 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

- As operações Nabileque e Imoguia seguem com arrecadação abaixo do esperado, porém ainda sem impacto na receita distribuível em relação a esses CRIs. Para o próximo mês estamos acompanhando diariamente a arrecadação e tomando as ações necessárias para recomposição de fluxo. No empreendimento Nabileque, a gestão fechou acordo com os empreendedores e com empresa de vendas para promover um relançamento do empreendimento que tem a expectativa de equalizar a operação.
- Os empreendimentos de multipropriedade seguem com performance boa de arrecadação, conforme mencionado em relatórios anteriores. Quanto ao FIDC Residence Club, a arrecadação permanece satisfatória, porém como anteriormente mencionado será necessário nova captação para aceleração das obras e manutenção da qualidade da carteira. A Urca em conjunto com o Itaú BBA está trabalhando na solução para obtenção de recursos para a cedente para manutenção da saúde da operação, manutenção da velocidade de obra e consequente bom nível de arrecadação da carteira. A Urca foi informada no final do mês de setembro a respeito de desacordos contratuais envolvendo a Cedente e a Hard Rock Café International (USA), Inc., detentora da marca e futura operadora dos empreendimentos. A Urca está contribuindo com o Itaú BBA e os demais stakeholders na viabilização de uma solução negociada diretamente com a marca nos EUA.
- No empreendimento Nova Sousa, estamos trabalhando na obtenção do TVO e relançamento do empreendimento.
- Das operações com risco de equity, adotamos estratégias diferentes para aumento do ritmo de vendas em Paulo Afonso e Mariana Maria que obtiveram bons resultados em Setembro e Outubro até o momento da confecção do relatório. Em Paulo Afonso o número de vendas dobrou no período, e em Mariana Maria aumentou 60%.
- O fundo não possui necessidade de caixa para rolagem de operações ou para manutenção da saúde das operações do fundo ou do fundo como um todo. Todo o recurso eventualmente captado seria destinado a obras dos empreendimentos da carteira, e eventualmente fundo de juros caso alguma operação passe a ter um saldo devedor desproporcional a geração de caixa por conta da maturidade das vendas x ritmo de obras.

Considerações Macroeconômicas

- As dificuldades econômicas permanecem inalteradas segundo a percepção da gestão. A carteira do fundo como um todo permanece saudável, porém com o aumento da inadimplência e dos distratos, percebidos inclusive em praças mais estáveis como Sudeste e Centro Oeste diminuíram a razão de garantia de boa parte dos ativos. Os números recentes de queda no PIB, especialmente no setor de serviços onde está concentrado o maior número de empregados do setor privado nas regiões que a gestora atua, corroboram essa percepção.
- Por conta do cenário macro, seguimos com a abordagem conservadora em relação aos investimentos do fundo, priorizando obras, que contribuem para a diminuição do risco do fundo, geração de caixa das operações e aceleração das amortizações, especialmente dos empreendimentos verticais.

Destaques do Mês

Valor de Mercado R\$ 1.034 milhões	Cotação ^(B3) R\$ 93,75 ^{(-6,72%)¹}
Patrimônio Líquido R\$ 1.173 milhões	Cota Patrimonial R\$ 100,51
Dividendos R\$ 1,17 por cota	Dividendos ^(LTM) R\$ 14,78 por cota
Cotistas 92.404 cotistas	Liquidez Média Diária R\$ 2,652 milhões

Movimentações do Mês

Referente a CRIIs, o fundo integralizou:	Referente a DEBs, o fundo integralizou:
▪ R\$ 2.127.088,26 do CRI D'Paula	▪ R\$ 2.048.977,59 da DEB Maravista
▪ R\$ 104.096,80 do CRI Ommar	▪ R\$ 1.300.000,68 da DEB Mariana Maria
▪ R\$ 2.414.261,66 do CRI Barbosa	▪ R\$ 500.000,35 da DEB Terras Altas
▪ R\$ 500.076,23 do CRI Guestier II	

Eventos Subsequentes

- O Pipeline de novas operações em negociação está em 498 milhões de reais, com taxas médias de IPCA + 14,50% e CDI + 9%.

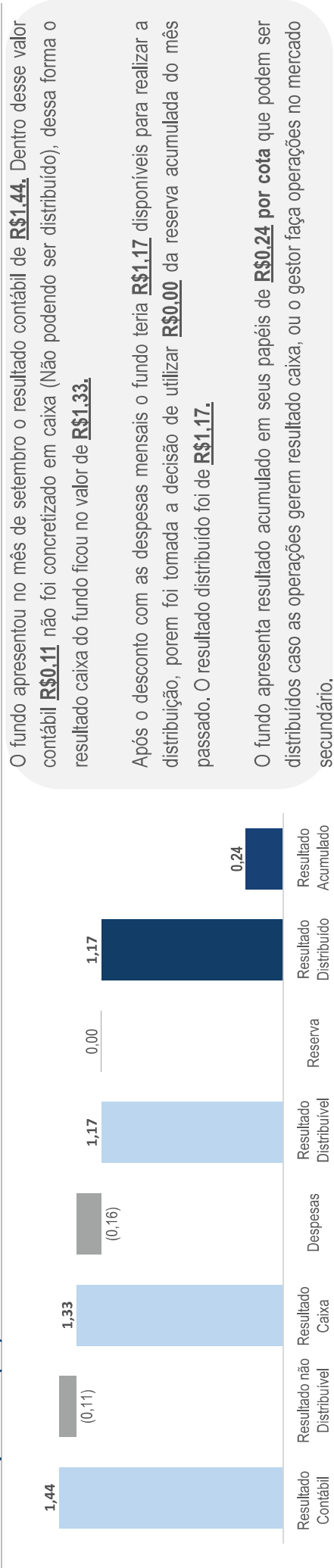
¹ Em relação ao valor da Cota Patrimonial



Demonstração do Resultado do Exercício

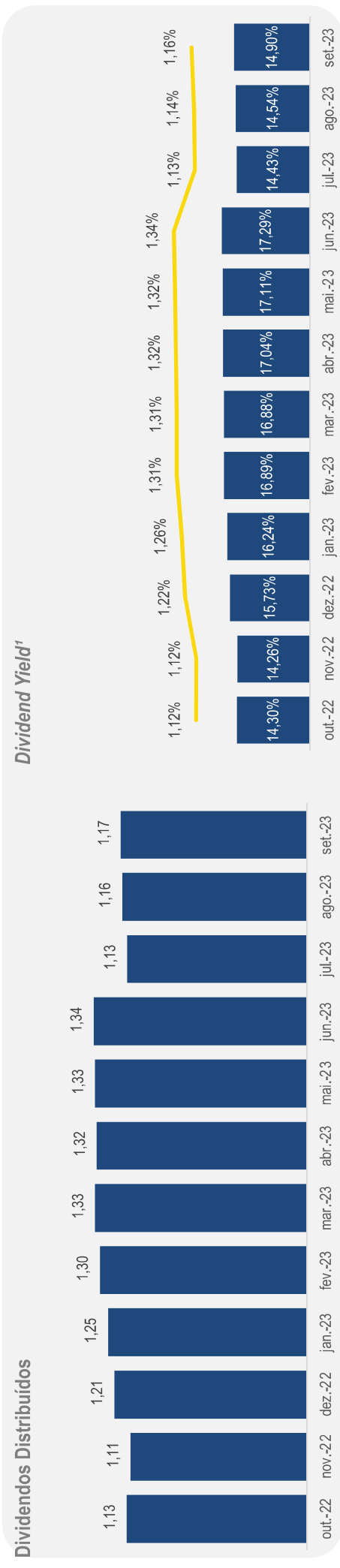
	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	2023 YTD	LTM
Receita	14.455.144	13.757.175	16.030.801	16.068.295	16.131.489	17.430.172	16.363.148	16.540.461	17.325.289	13.830.691	15.364.560	15.531.393	144.585.498	188.828.618
Juros dos CRIs	9.765.598	11.703.524	11.101.700	10.977.660	10.697.477	10.277.756	9.896.462	10.079.210	11.426.727	10.356.650	12.148.203	13.399.649	99.259.793	131.830.616
Atualização Monetária dos CRIs	368.912	957.054	3.668.338	3.652.754	4.717.486	4.497.478	5.967.505	4.280.837	4.008.331	2.699.027	905.897	1.136.976	31.866.293	36.860.597
Outras Receitas Financeiras	4.320.634	1.096.597	1.260.763	1.437.881	7.16.527	2.654.938	499.180	2.180.414	1.890.231	775.014	2.310.460	994.768	13.459.411	20.137.405
(-) Despesas	(1.067.053)	(1.039.439)	(1.140.311)	(1.225.284)	(1.254.364)	(1.031.406)	(1.258.519)	(1.028.188)	(1.178.094)	(1.137.229)	(1.193.768)	(1.289.623)	(10.596.476)	(12.776.226)
Taxa de Administração	(211.613)	(203.410)	(233.793)	(251.361)	(255.034)	(207.272)	(256.009)	(189.086)	(236.419)	(233.210)	(239.907)	(259.882)	(2.128.178)	(2.776.994)
Taxa de Gestão	(842.393)	(772.367)	(888.414)	(955.171)	(969.127)	(787.632)	(972.833)	(718.524)	(898.393)	(886.196)	(911.645)	(987.552)	(8.087.073)	(10.590.837)
Outros Custos e Despesas	(13.047)	(63.072)	(18.104)	(18.753)	(30.203)	(36.503)	(29.677)	(120.579)	(43.282)	(17.823)	(42.216)	(42.189)	(381.225)	(475.449)
Reserva de Caixa¹	(225.691)	285.104	(804.333)	162.574	(70.545)	(673)	(587.790)	0	659.007	(615.000)	(615.000)	(615.000)	(1.682.427)	(2.427.347)
Resultado Líquido por cota (R\$)	13.162.400	13.002.840	14.086.156	15.005.585	14.806.580	16.398.092	14.516.840	15.512.272	16.806.202	12.078.462	13.555.793	13.626.770	132.306.595	172.557.992
Valor Distribuído por cota (R\$)	13.218.877	12.959.525	14.129.471	14.594.060	15.177.822	15.528.080	15.411.327	15.528.080	15.644.832	13.193.030	13.543.288	13.660.040	132.280.560	172.588.433
# de Cotas	11.675.248	11.675.248	11.675.248	11.675.248	11.675.248	11.675.248	11.675.248	11.675.248	11.675.248	11.675.248	11.675.248	11.675.248		
(-) Reserva de Lucro²	56.477	(43.315)	43.315	(411.525)	371.242	(870.013)	894.488	15.808	(1.161.369)	1.114.568	(12.505)	33.270	(26.036)	30.441

Resultado por cota (R\$)



¹ Resultados apresentados em regime de caixa
² 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

Rentabilidade



Período	Dividendos (R\$/Cota)	Dividend Yield¹ (IPCA+ 7% a.a.)	Benchmark	% sobre CDI (cl gross up)	% sobre NTN B²
out/22	1,13	1,12%	1,16%	96,7%	123,8%
nov/22	1,11	1,12%	0,98%	114,3%	145,9%
dez/22	1,21	1,22%	1,19%	103,0%	129,8%
jan/23	1,25	1,26%	1,10%	114,9%	142,6%
fev/23	1,30	1,31%	1,41%	92,8%	114,1%
mar/23	1,33	1,31%	1,28%	102,2%	128,5%
abr/23	1,32	1,32%	1,18%	112,0%	142,5%
mai/23	1,33	1,32%	0,80%	166,3%	230,4%
jun/23	1,34	1,34%	0,48%	275,9%	456,8%
jul/23	1,13	1,13%	0,69%	164,7%	245,5%
ago/23	1,16	1,14%	0,80%	142,8%	203,8%
set/23	1,17	1,16%	0,83%	140,8%	191,2%
Últimos 12 Meses	14,78	14,71%	12,55%	117,2%	179,3%

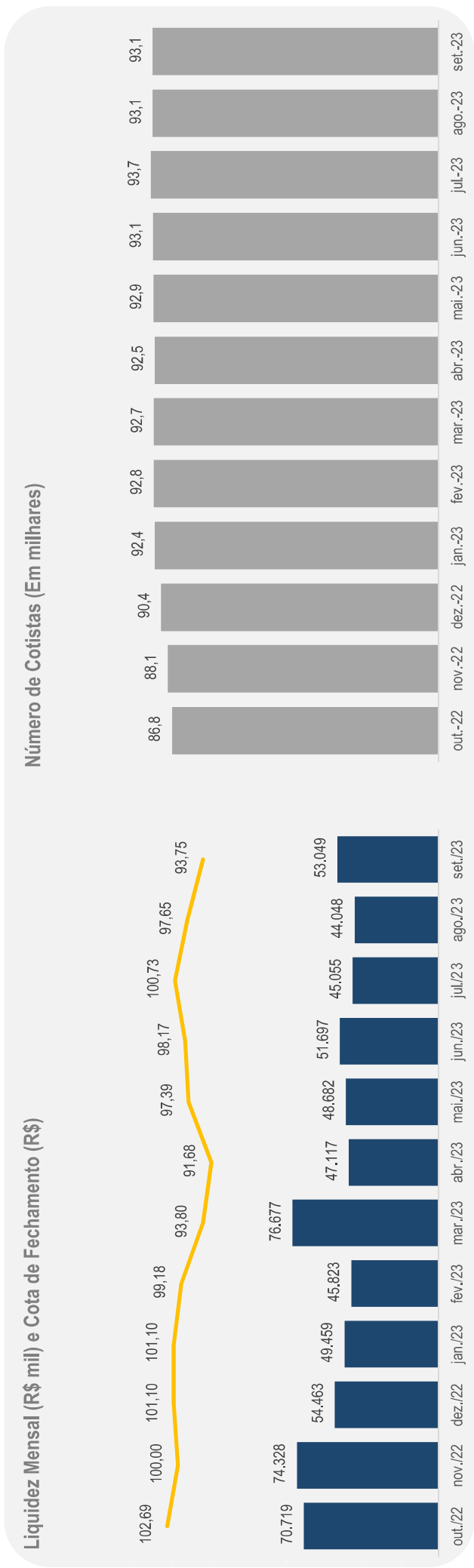
A distribuição de rendimentos referente a setembro foi de **R\$ 1,17/cota**. Este valor representa um *dividend yield* mensal de 1,16% e anual de 14,90% sobre o valor patrimonial da cota no fechamento do mês, qual seja R\$100,51, e equivale a uma remuneração de 135,8% do CDI no mês de setembro.

O fundo distribuiu R\$ 14,78 por cota nos últimos doze meses e R\$ 11,33 por cota em 2023, equivalentes a um *dividend yield* no período de 14,71% e 10,03%, respectivamente.

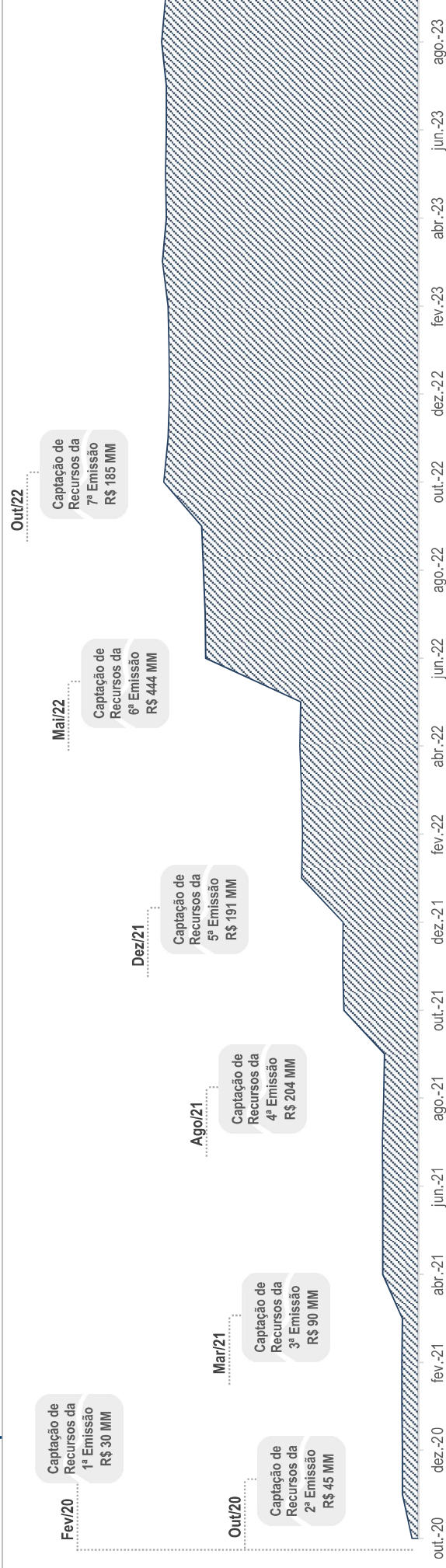
¹ Em relação à Cota Patrimonial
² Líquido de Imposto de Renda

Mercado Secundário

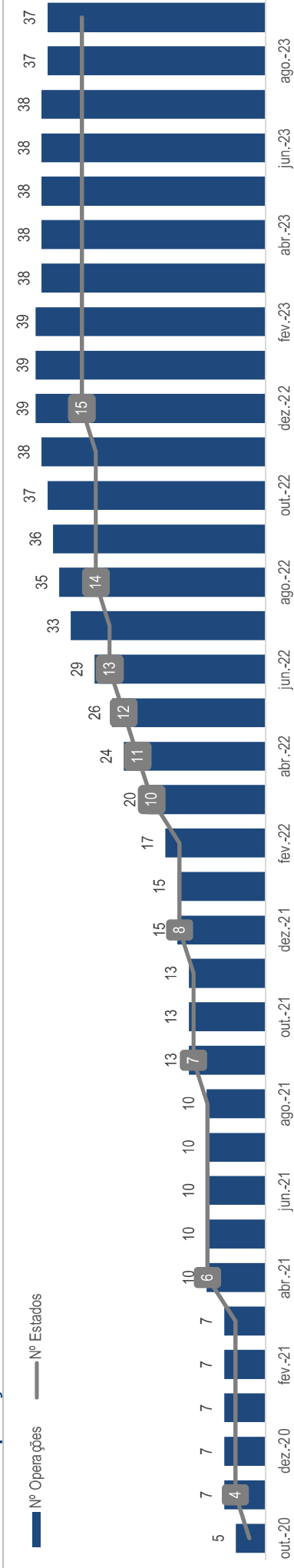
	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	2023 YTD	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	47.117	48.682	51.697	45.055	53.049	53.049	461.609	661.119
Média Diária (R\$ Mil)	2.618	2.213	2.462	2.253	1.915	2.652	2.455	2.431
Cotas Negociadas	520.868	523.140	538.666	455.891	451.851	562.553	4.814.082	6.803.535
Giro (%)	4,5%	4,5%	4,6%	3,9%	3,9%	4,8%	4,6%	4,9%
Cota Fechamento	91,68	97,39	98,17	100,73	97,65	93,75	93,75	93,75



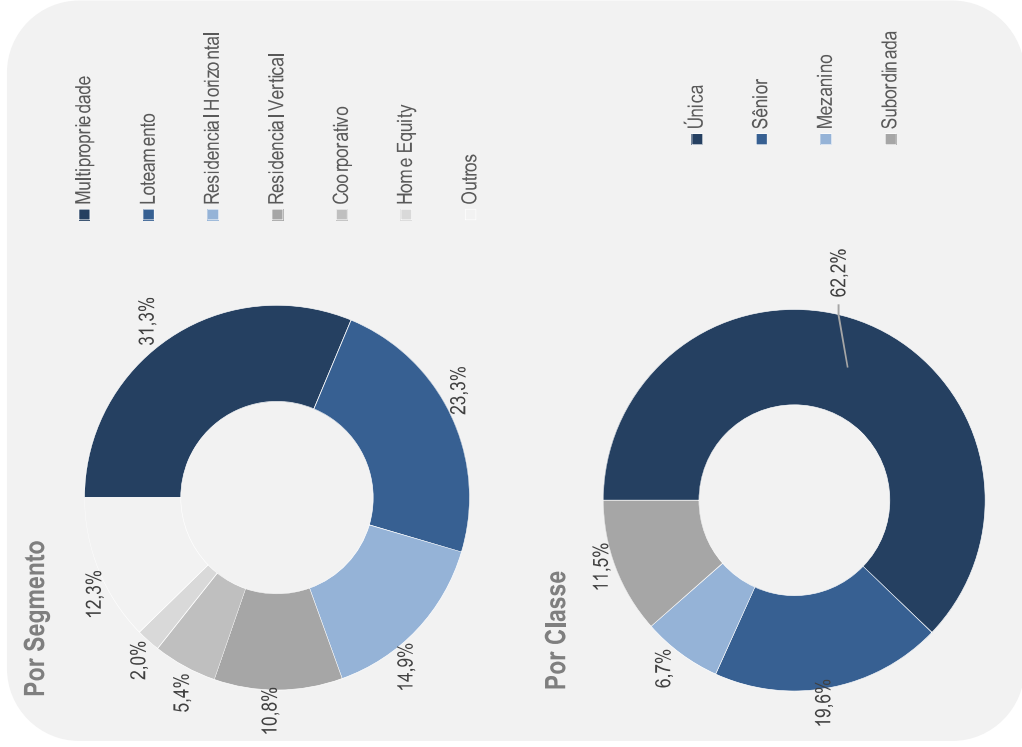
Patrimônio Líquido



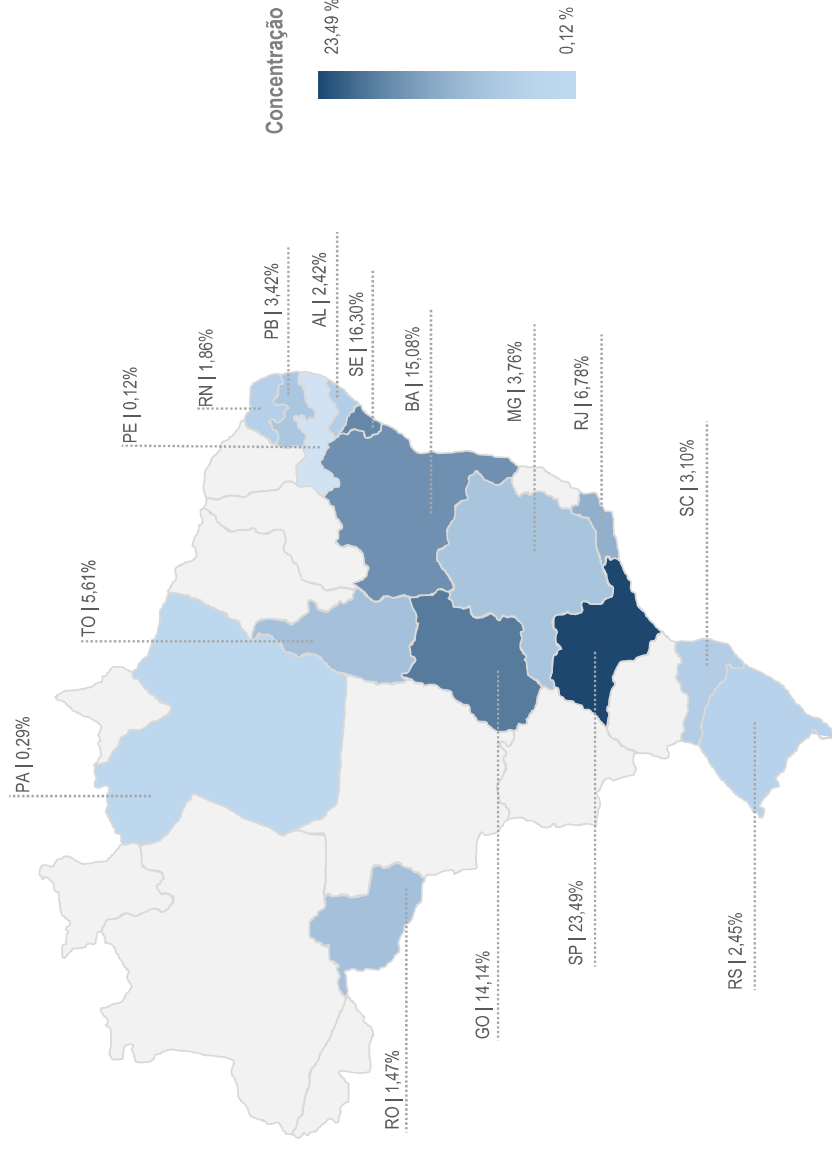
Número de Operações



Alocação

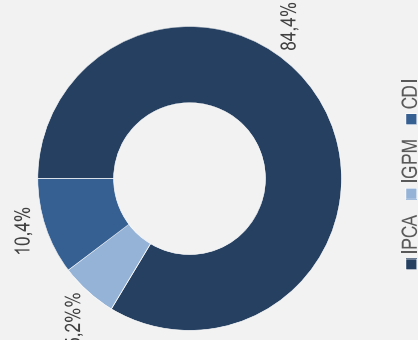


Distribuição Geográfica



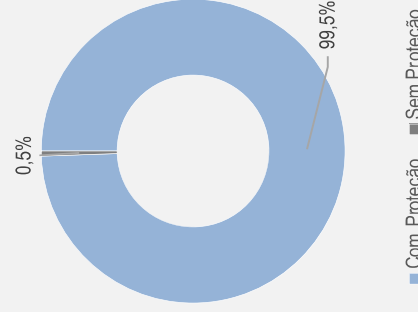
Alocação

Por Indexador

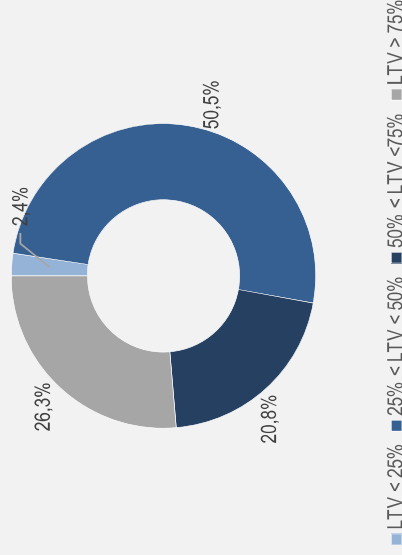


Taxa Média de Juros IPCA	12,90% a.a.
Taxa Média de Juros IGPM	11,20% a.a.
Taxa Média de Juros CDI	10,00% a.a.

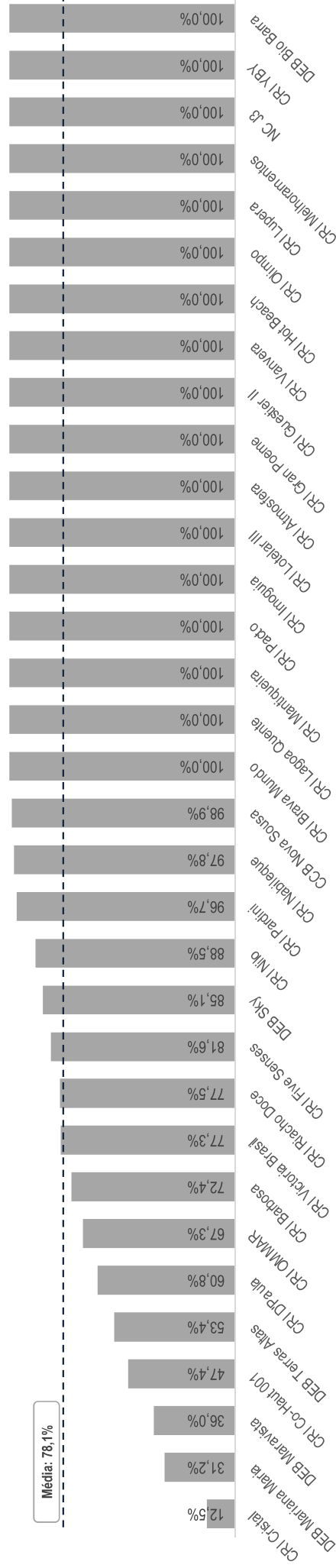
Por Proteção contra Deflação



Por Loan to Value



Andamento das Obras



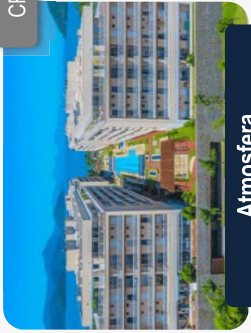
Performance Mínima por Operação

Ativo	Valor por Operação (R\$)	Dividendo Mínimo por Operação (R\$/cota)	Participação por Operação (%)	Inadimplência Inicial (%)	Inadimplência Atual (%)	Variação (%)	Inadimplência para Default (%)
Prima	114.640.470	0,0932	9,56%	-	-	-	-
Maravista	107.820.933	0,0876	9,00%	-	-	-	-
FIDC Residence	111.727.126	0,0763	7,83%	-	-	-	-
Laço Quente	87.657.589	0,0751	7,71%	1,51%	1,71%	0,20%	63,76%
Casa Holding	57.891.660	0,0617	6,33%	-	-	-	-
Five Senses	47.770.873	0,0472	4,84%	19,61%	12,65%	-6,97%	46,30%
Home Equity	21.605.858	0,0470	4,82%	-	-	-	-
Victoria Brasil	56.890.028	0,0462	4,74%	0,00%	12,08%	12,08%	37,30%
Hot Beach	59.178.645	0,0456	4,68%	9,38%	2,72%	-6,66%	44,10%
Vanieria	35.776.878	0,0294	3,02%	3,50%	4,60%	1,10%	44,60%
Mariana Maria	27.467.573	0,0293	3,01%	-	-	-	-
Lotelar III	33.195.844	0,0284	2,91%	0,94%	1,97%	1,03%	32,50%
Guestier II	33.962.577	0,0254	2,61%	0,35%	5,80%	5,46%	36,00%
Nova Sousa	26.815.409	0,0254	2,61%	4,33%	7,87%	3,54%	34,00%
Terras Altas	21.863.729	0,0233	2,39%	4,66%	8,23%	3,56%	-
Brava Mundo	20.653.120	0,0185	1,90%	1,71%	2,78%	1,07%	77,88%
Nabilleque	22.789.809	0,0181	1,85%	13,33%	6,25%	-7,08%	42,50%
Riacho Doce	16.832.629	0,0166	1,71%	6,03%	5,29%	-0,74%	38,63%
DPaula	18.849.888	0,0165	1,70%	1,03%	0,57%	-0,45%	21,19%
YBY	15.493.046	0,0165	1,70%	2,37%	7,14%	4,77%	25,00%
Sky	16.802.462	0,0147	1,51%	-	-	-	-
Maniqueiras	17.930.780	0,0146	1,50%	1,71%	5,08%	3,37%	31,00%
Melhoramentos	15.263.603	0,0122	1,25%	3,36%	2,18%	-1,18%	57,70%
Barbosa	15.564.340	0,0120	1,23%	0,53%	7,86%	7,33%	35,00%
Gran Poeme	14.343.096	0,0115	1,18%	5,15%	4,72%	-0,43%	42,70%
Nilo	10.340.871	0,0084	0,86%	1,43%	7,79%	6,36%	43,00%
OMMAR	9.580.921	0,0082	0,84%	0,07%	4,49%	4,42%	34,00%
Atmosfera	10.516.451	0,0080	0,83%	0,31%	2,77%	2,46%	35,00%
Lupera	8.467.113	0,0080	0,82%	0,79%	0,41%	-0,38%	55,72%
Yuca	5.500.000	0,0079	0,81%	-	-	-	-
CRI Home Equity	6.437.157	0,0069	0,70%	2,75%	-	-	-
Cristal	7.621.336	0,0067	0,69%	0,04%	N/A	N/A	75,00%
J3	4.966.598	0,0042	0,43%	2,30%	1,93%	-0,37%	55,00%
Pacdo Urbanismo	4.966.738	0,0042	0,43%	5,02%	14,52%	9,50%	37,00%
Pardini	5.133.886	0,0042	0,43%	0,00%	0,00%	0,00%	58,00%
Olimpo	5.262.704	0,0039	0,40%	0,22%	1,39%	1,17%	39,52%
Imoquia	4.166.262	0,0039	0,40%	2,48%	4,28%	1,80%	34,00%
Bio Barra	4.810.641	0,0038	0,39%	11,94%	15,95%	4,01%	-
Oasis	2.924.160	0,0023	0,24%	-	-	-	-
Co-Haut 001	1.010.972	0,0011	0,12%	-	-	-	-
Visão Geral		0,97	100,00%	-	-	-	-

Inflação das operações possuem defasagens entre dois e três meses da divulgação oficial dos índices ao mercado

- ❖ O dividendo mínimo por cota esperado com a alocação atual da carteira é de R\$ 0,97 + indexador das operações – despesas não recorrentes¹
- ❖ Com 100% dos recursos do fundo alocados, considerando o caixa atual alocado à taxa de retorno média da carteira, o dividendo mínimo por cota esperado é de R\$ 1,01 + indexador das operações – despesas não recorrentes
- ❖ As operações contidas dentro do URPR11 são corrigidas por 3 tipos de indexadores (IPCA, CDI e IGP-M). O percentual da carteira é atualizado da seguinte maneira: 6,93% sobre indexador de 3 meses atras, 67,38% sobre indexador de 2 meses atras e 25,68% sobre indexador de 1 mês atras.
- ❖ A Correção Monetária ponderada do mês de Setembro ficou em 0,00% de reajuste, sendo 0,00% referente ao IPCA e 0,00% ao IGP-M. A Correção Monetária encontrada mensalmente nem sempre se torna caixa, variáveis como a taxa de amortização dos papéis ou recebimentos da carteira podem ou não perfazerem o número encontrado. Com o patrimônio do fundo 100% alocado, o impacto da Correção Monetária seria de 0,00% de reajuste, sendo 0,00% referente ao IPCA e 0,00% ao IGP-M.

Detalhamento do Ativos



Atmosfera

CRI

Segmento: Residencial Vertical

Localização: Ubatuba, SP

VGv: R\$ 34.180.622,27

Taxa: IPCA + 11,68% a.a.

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 40.000.000,00

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de apartamentos 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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

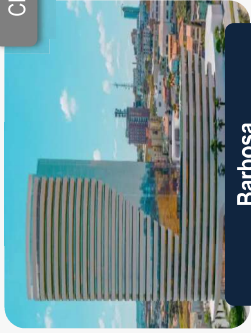
Valor da Carteira: 77% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 91,4% das unidades vendidas



www.atmosfera.com



Barbosa

CRI

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 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

Lastro: Operação lastreada em CCLs

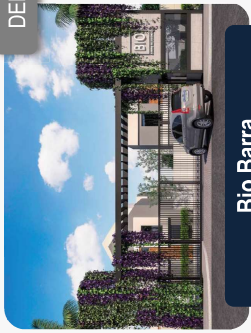
Valor da Carteira: 25% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 72,4% concluídas

Vendas: 67,4% das unidades vendidas



www.barbosa Incorporadora.com.br



Bio Barra

DEB

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:

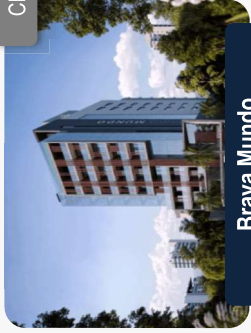
- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciária das cotas da SPE

Detalhes da Operação:

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



www.atosinc.com.br



Brava Mundo

CRI

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 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

Lastro: Operação lastreada em CCLs

Valor da Carteira: 17% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 79,9% das unidades vendidas



www.bravamundo.com.br



Detalhamento do Ativos



CRI

Casa Holding

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 fiduciária 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

Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRIs



www.redehospitalcasa.com.br



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 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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

Valor da Carteira: 33% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 12,5% concluídas

Vendas: 100,0% das unidades vendidas



www.instagram.com/frochthoficial



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 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

Valor da Carteira: 27% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 60,8% concluídas

Vendas: 77,8% das unidades vendidas



www.dbpaulasantos.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 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

Lastro: Operação lastreada em CCBs e CCBs

Valor da Carteira: 24% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 81,8% concluídas

Vendas: 36,3% das unidades vendidas



www.fivesensesresorts.com.br



www.redehospitalcasa.com.br



www.instagram.com/frochthoficial



www.dbpaulasantos.com.br



www.fivesensesresorts.com.br

Detalhamento do Ativos



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 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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 92,1% das unidades vendidas



www.summusengenharia.com.br



CRI

Guestier

Segmento: Loteamento

Localização: Bauri, 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 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

Lastro: Operação lastreada em CCRs

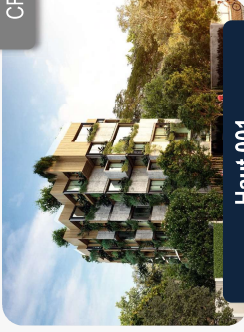
Valor da Carteira: 84% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 94,0% das unidades vendidas



www.residencialquestier.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 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

Lastro: Operação lastreada em CCB

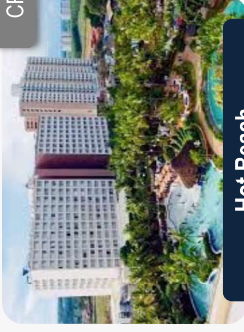
Valor da Carteira: 41% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 47,4% concluídas

Vendas: N/A



www.cohaut.com



CRI

Hot Beach

Segmento: Multipropriedade

Localização: Olímpia, SP

VGv: R\$ 277.000.000,00

Taxa: IPCA + 9,25% a.a. até 13,0% a.a.

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 160.000.000,00

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

Lastro: Operação lastreada em Debenture

Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

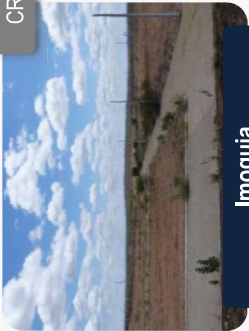
Vendas: 98,1% das unidades vendidas



www.hotbeach.com.br



Detalhamento do Ativos



CRI

Imogiua

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 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

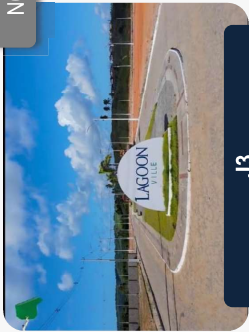
Lastro: Operação lastreada em CCIs

Valor da Carteira: 60% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 77,0% das unidades vendidas

www.carvalhoiteamentos.com.br



NC

J3

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

Valor da Carteira: 57% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100% concluídas

Vendas: 84,6% das unidades vendidas

www.j3construtora.com.br



CRI

Lagoa Quente

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 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

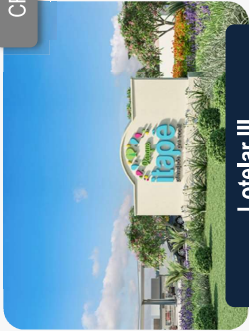
Lastro: Operação lastreada em CCIs

Valor da Carteira: 63% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 84,2% concluídas

Vendas: 54,2% das unidades vendidas

www.lagoacotowers.com.br



CRI

Lotelar III

Segmento: Loteamento

Localização: Itapetinga, 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 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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 87,0% das unidades vendidas

www.parqueitape.com.br



www.carvalhoiteamentos.com.br



www.j3construtora.com.br



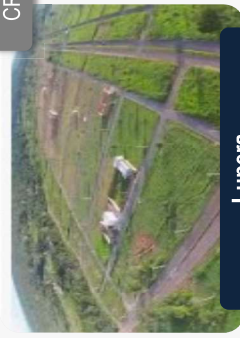
www.lagoacotowers.com.br



www.parqueitape.com.br



Detalhamento do Ativos



CRI

Lupera

Segmento: Loteamento
Localização: Araguaína, TO
VGv: R\$ 55.000.000,00
Taxa: IPCA + 12,0% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 15.000.000,00

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs
Valor da Carteira: **53%** do valor integralizado nos CRIs
Obras: **100,0%** concluídas
Vendas: **51,4%** das unidades vendidas


www.construlorasempreviva.com.br



DEB

Maravista

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\$ 98MM liquidados pela Urca)

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

- Os imóveis em construção se tomarão 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



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)

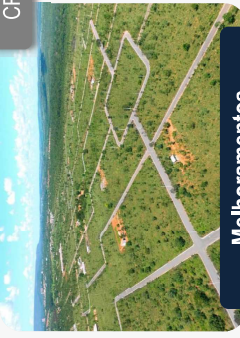
Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de unidades vendidas e do estoque
- Alienação fiduciária 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:

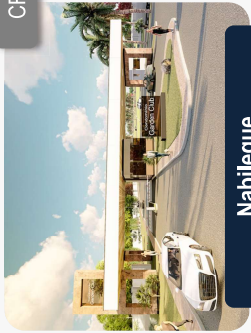
- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica

Lastro: Operação lastreada em CCI's
Valor da Carteira: **60,8%** do valor integralizado nos CRIs
Obras: **100,0%** concluídas
Vendas: **80,2%** das unidades vendidas


www.lapogoldenpark.com.br



Detalhamento do Ativos



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 fiduciária das cotas da SPE correspondentes à Incorporadora com procuração de poderes em caso de execução das cotas dos terrenos
- 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 CCLs

Valor da Carteira: **63%** do valor integralizado nos CRIs

Obras: **97,8%** concluídas

Vendas: **85,0%** das unidades vendidas



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 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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

Valor da Carteira: **50%** do valor integralizado nos CRIs

Obras: **88,5%** concluídas

Vendas: **66,0%** das unidades vendidas



www.edificionilo.com.br



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 fiduciária 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

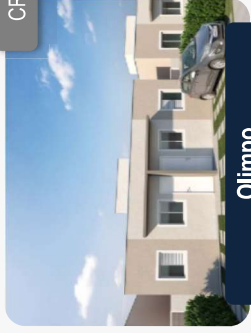
Valor da Carteira: **40%** do valor integralizado nos CRIs

Obras: **98,9%** concluídas

Vendas: **61,0%** das unidades vendidas



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 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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

Valor da Carteira: **23%** do valor integralizado nos CRIs

Obras: **100,0%** concluídas

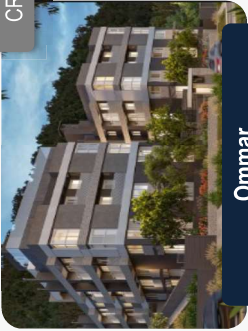
Vendas: **85,4%** das unidades vendidas



www.olimpoparticipacoes.com.br



Detalhamento do Ativos



CRI

Omnar

Segmento: Residencial Vertical

Localização: Florianópolis, SC

VGv: R\$ 50.000.000,00

Taxa: IPCA + 12,5% a.a.

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 30.000.000,00

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de apartamentos 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

Lastro: Operação lastreada em CCLs

Valor da Carteira: 15% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 67,3% concluídas

Vendas: 82,7% das unidades vendidas

www.grupoead.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 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

Lastro: Operação lastreada em CCLs

Valor da Carteira: 74% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 45,7% das unidades vendidas

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 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

Lastro: Operação lastreada em CCLs

Valor da Carteira: 31% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 96,7% concluídas

Vendas: 97,7% das unidades vendidas

www.construtorapardini.com



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
- Convertibilidade em ações da Companhia

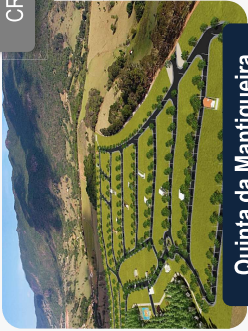
Detalhes da Operação:

- 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.primanova.com.br



Detalhamento do Ativos



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 fiduciária das cotas da SPE correspondentes à Incorporadora com procuração de poderes em caso de execução das cotas dos terrenos
- 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 CCLs

Valor da Carteira: 81% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 75,8% das unidades vendidas

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 fiduciária 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
- Administração Singulare, Gestão Átiro



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 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

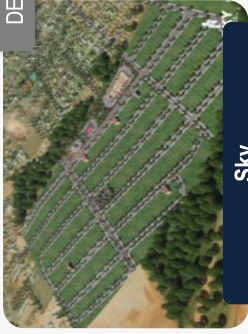
Lastro: Operação lastreada em CCBs

Valor da Carteira: 25% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 77,5% concluídas

Vendas: 98,1% das unidades vendidas

www.riachodoces.club



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 fiduciária 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



www.quintamantiqueira.com.br

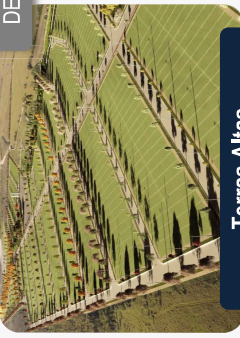


www.riachodoces.club



www.skyempreendimentos.com

Detalhamento do Ativos



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 fiduciária 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

Vanvera

Segmento: Loteamento

Localização: Ariquemes, RO

VGv: R\$ 230.000.000,00

Taxa: IPCA + 12,15% a.a.

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 80.425.000,00

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

Valor da Carteira: 58% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 95,5% das unidades vendidas

www.vanvera.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 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

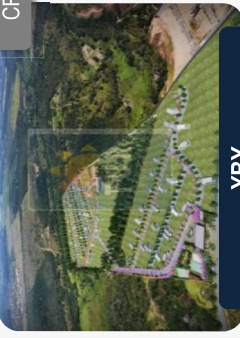
Lastro: Operação lastreada em Debenture

Valor da Carteira: 56% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 77,3% concluídas

Vendas: 40,3% das unidades vendidas

www.victoriabrasilemp.com.br



CRI

YBY

Segmento: Loteamento

Localização: Panamirim, 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 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

Lastro: Operação lastreada em CCBs e CCBs

Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRIs

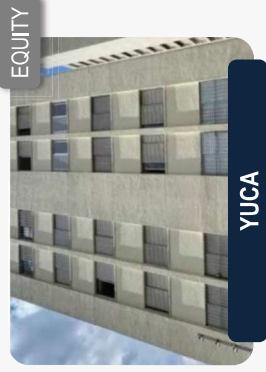
Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 62,4% das unidades vendidas

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



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