

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Gerencial – Novembro de 2022

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 | 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 distribuições passarão a contar com parcela relevante de correção monetária a partir do próximo mês. Ainda existe uma parcela diminuta da carteira (aproximadamente 27%) que não teve rendimentos de correção monetária por conta da defasagem, logo a partir de Janeiro de 2023 a totalidade da carteira terá impacto de correção monetária no cálculo da receita distribuível.
- A performance das operações permanece satisfatória, em linhas gerais as operações tiveram aceleração da amortização causada pelo período de deflação. Pelo fatos das operações do fundo serem no sistema *cash sweep* ou *full cash sweep* (quando um % estabelecido da arrecadação do empreendimento ou a totalidade dos recebimentos do empreendimento são utilizados para pagamento da operação), houve uma melhora na razão de crédito e garantia x saldo remanescente das operações.
- A gestão permanece se empenhando na reciclagem da carteira, com no mínimo R\$ 10 milhões em operações programadas para venda no mês de Dezembro para darem lugar a novas alocações.
- Obtivemos novo aumento na taxa média das alocações do fundo, as operações indexadas a inflação alocadas em média a IPCA + 12,44% a.a. (+0,10% em relação ao mês anterior) e a operação em CDI a CDI+10% a.a..
- Conforme sinalizado pela gestão em relatórios anteriores, as operações inseridas em carteira possuem taxas maiores e razão de garantia maior em relação as operações que já estavam no portfólio, refletindo a nossa percepção de risco macro e microeconômico e o respectivo retorno ajustado.

Considerações Macroeconômicas

- Há uma preocupação com o cenário macroeconômico, que se reflete nas relações microeconômicas regionais de empregabilidade e consequentemente de poder de compra e pagamento entre compradores de unidades imobiliárias e vendedores. Estamos endereçando essa preocupação buscando a aceleração da amortização de operações nas quais seja possível fazer para que haja mais sobra de fluxo no caso de um aumento no percentual de distratos ou na dificuldade de obtenção de crédito bancário para desligamento de unidades. Frisamos que isso é uma ação preventiva da gestão, baseada em experiências passadas de cenários de taxa de juros e inflação simultaneamente altas, e que entendemos ser algo que tem probabilidade relevante de se materializar no futuro próximo. Não é um cenário que temos observado nos empreendimentos da carteira no momento.



Destaques do Mês

Valor de Mercado
R\$ 1,167 bilhões

Cotação (B3)
R\$ 100,00 (+0,67%)¹

Patrimônio Líquido
R\$ 1,159 bilhões

Cota Patrimonial
R\$ 99,33

Dividendos
R\$ 1,11 por cota

Dividendos (LTM)
R\$ 18,66 por cota

Cotistas
88.148 cotistas

Liquidez Média Diária
R\$ 3,716 milhões

Movimentações do Mês

- O fundo adquiriu R\$1.020.519 referentes ao CRI Ommar, R\$2.181.934 referentes ao CRI Five Senses, R\$1.415.346 na operação de Home Equity, R\$2.380.640,11 na operação Sky, R\$1.350.919,05 na Operação Terras Altas, R\$ 715.985 na operação Mariana Maria, R\$ 14.681.439 na operação Maravista e R\$1.196.355.
- O fundo adquiriu R\$8.034.352 referentes ao CRI D'Paula à taxa IPCA + 13% a.a.. Trata-se de uma nova operação lastreada na cessão de recebíveis de empreendimento residencial vertical em São Paulo –SP.

Eventos Subsequentes

- A gestão está trabalhando para melhorar o perfil de ativos da carteira, buscando dar ao cotista um retorno maior e que entendemos ser mais adequado a classe de ativos investida. Apesar dos investimos do fundo estarem com boa performance e o fundo em si estar posicionado entre os que entregam melhor performance, entendemos que podemos fazer adequações, substituindo operações que já refletem riscos percebidos menores que o proposto pelo fundo por novas operações que conseguimos estruturar de forma a entregar retornos maiores sem incorrer em riscos desproporcionais.
- O Pipeline de novas operações em negociação está em 430 milhões de reais, entendemos que o momento no mercado secundário trará um período onde será complexo a execução de novas ofertas no curto prazo. Embora entendamos que existam motivações maiores e mais importantes para o cotista do que o diferencial entre o preço de oferta e o preço de tela no momento da respectiva oferta, sabemos que esse diferencial costuma ser o maior indicador de sucesso de novas ofertas.
- Dado que esperamos um período no qual não será possível a execução de novas ofertas, buscamos com afinco a renovação da carteira e a inserção das operações do pipeline, que trazem benefício de risco e retorno ao cotista, através da negociação de operações existentes.



Demonstração do Resultado do Exercício

	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	2022 YTD	LTM
Receita	6.740.713	10.106.082	9.067.566	11.259.918	12.572.033	11.640.316	13.045.042	19.742.112	16.323.709	14.455.144	13.757.175	124.952.636	139.217.865
Juros dos CRIs	3.457.151	3.055.562	3.700.195	4.863.829	5.965.269	6.276.716	6.450.073	7.555.360	8.995.282	9.765.598	11.703.524	60.085.035	67.194.856
Atualização Monetária dos CRIs	3.283.562	6.234.090	3.248.824	4.892.137	5.823.598	5.239.292	4.132.033	4.069.764	1.080.122	368.912	957.054	38.372.333	45.452.834
Outras Receitas Financeiras	-	816.430	2.118.547	1.503.952	783.167	124.308	2.462.937	8.116.988	6.248.305	4.320.634	1.096.597	26.495.268	26.570.176
Despesas	(455.934)	(455.005)	(518.382)	(746.317)	(656.255)	(669.208)	(634.423)	(1.011.708)	(1.190.982)	(1.067.053)	(1.039.439)	(7.405.267)	(8.165.787)
(-) Reserva de Caixa¹	(292.889)	(144.523)	77.787	(230.270)	(944.699)	(736.042)	(576.378)	(2.773.259)	(2.161.947)	(225.691)	285.104	(8.007.911)	(8.613.732)
Taxa de Administração													
Taxa de Gestão													
Outros Custos e Despesas													
Resultado Líquido	5.991.890	9.506.553	8.626.970	10.283.331	10.971.079	10.235.067	11.834.242	15.957.145	12.970.780	13.162.400	13.002.840	109.539.458	122.438.346
por cota (R\$)	1,64	1,72	1,56	1,86	1,99	1,85	1,20	1,62	1,32	1,13	1,11	15,89	19,42
Valor Distribuído	5.953.804	9.025.385	9.108.139	10.154.979	11.099.431	10.235.067	11.834.242	15.957.145	12.914.304	13.162.400	13.002.840	109.444.895	122.376.277
por cota (R\$)	1,63	1,64	1,65	1,84	2,01	1,85	1,20	1,62	1,31	1,13	1,11	16,99	18,66
# de Cotas	3.652.937	5.520.113	5.520.113	5.520.113	5.520.113	5.520.113	9.858.247	9.858.247	9.858.247	11.675.248	11.675.248		

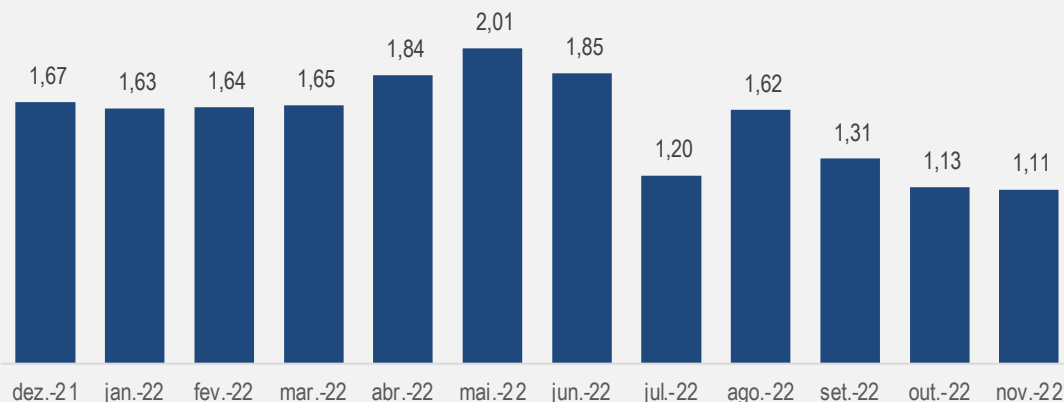
OS RESULTADOS APRESENTADOS ESTÃO EM REGIME DE CAIXA

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

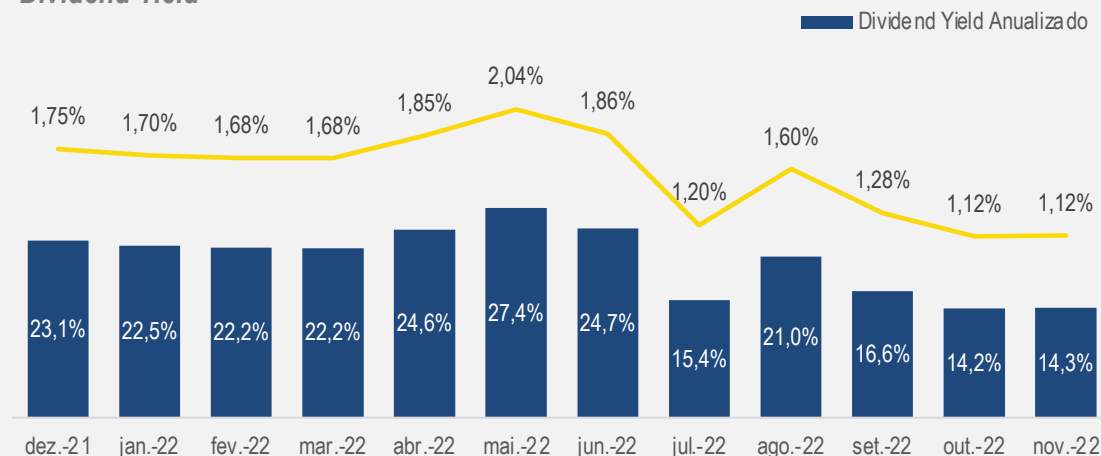


Rentabilidade

Dividendos Distribuídos



Dividend Yield¹



Período	Dividendos (R\$/Cota)	Dividend Yield ¹	Benchmark (IPCA+ 7% a.a.)	% Benchmark	% sobre CDI	% sobre NTN B ²
dez/21	1,67	1,75%	1,30%	134,5%	227,3%	178,1%
jan/22	1,63	1,70%	1,11%	153,7%	232,6%	200,1%
fev/22	1,64	1,68%	1,58%	106,4%	222,8%	134,1%
mar/22	1,65	1,68%	2,19%	76,6%	181,4%	95,6%
abr/22	1,84	1,85%	1,63%	113,3%	221,5%	142,9%
mai/22	2,01	2,04%	1,04%	196,1%	196,8%	255,3%
jun/22	1,85	1,86%	1,24%	150,0%	183,1%	189,9%
jul/22	1,20	1,20%	-0,12%	N/A	115,7%	N/A
ago/22	1,62	1,60%	0,20%	787,8%	137,0%	1286,8%
set/22	1,31	1,28%	0,27%	469,2%	119,8%	1085,8%
out/22	1,13	1,12%	1,16%	96,2%	109,3%	124,3%
nov/22	1,11	1,12%	0,98%	114,7%	109,8%	126,6%
Últimos 12 Meses	18,66	18,78%	13,31%	141,1%	156,6%	183,7%

A distribuição de rendimentos referente a novembro foi de **R\$ 1,11/cota**. Este valor representa um *dividend yield* mensal de 1,12% e anual de 14,32% sobre o valor patrimonial da cota no fechamento do mês, qual seja R\$99,33, e equivale a uma remuneração de 109,8% do CDI no mês de novembro.

O fundo distribuiu R\$ 18,66 por cota nos últimos doze meses e R\$ 16,99 por cota em 2022, equivalentes a um *dividend yield* no período de 18,78% e 17,10%, respectivamente.

¹ Em relação à Cota Patrimonial

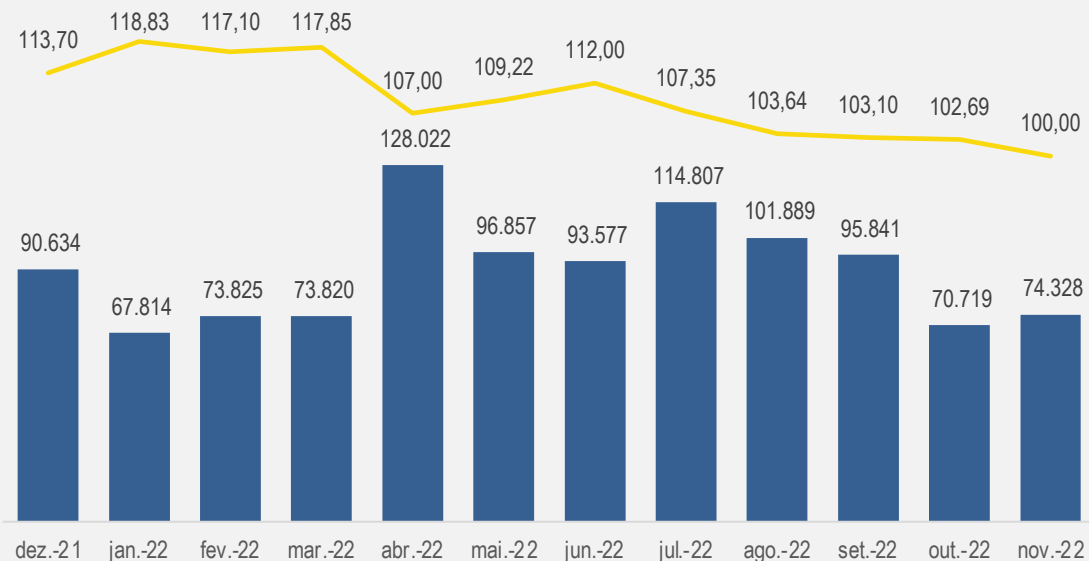
² Líquido de Imposto de Renda



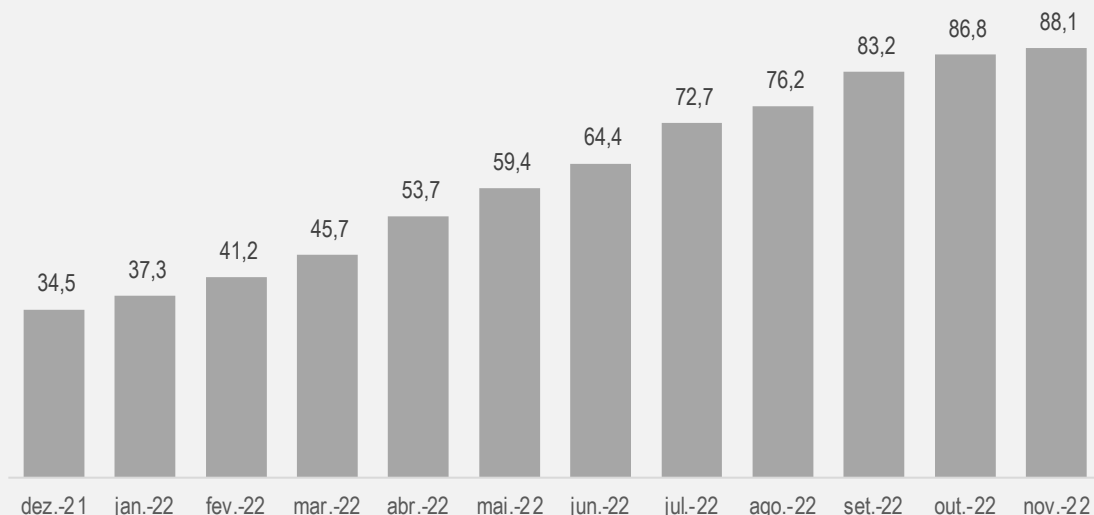
Mercado Secundário

	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	2022 YTD	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	93.577	114.807	101.889	95.841	70.719	74.328	991.498	1.082.132
Média Diária (R\$ Mil)	4.456	5.467	4.430	4.564	3.536	3.716	4.330	4.329
Cotas Negociadas	830.025	1.063.228	985.293	930.484	692.961	742.714	9.177.403	10.020.724
Giro (%)	15,0%	10,8%	10,0%	9,4%	5,9%	6,4%	12,20%	13,11%
Cota Fechamento	112,00	107,35	103,64	103,10	102,69	100,00	100,00	100,00

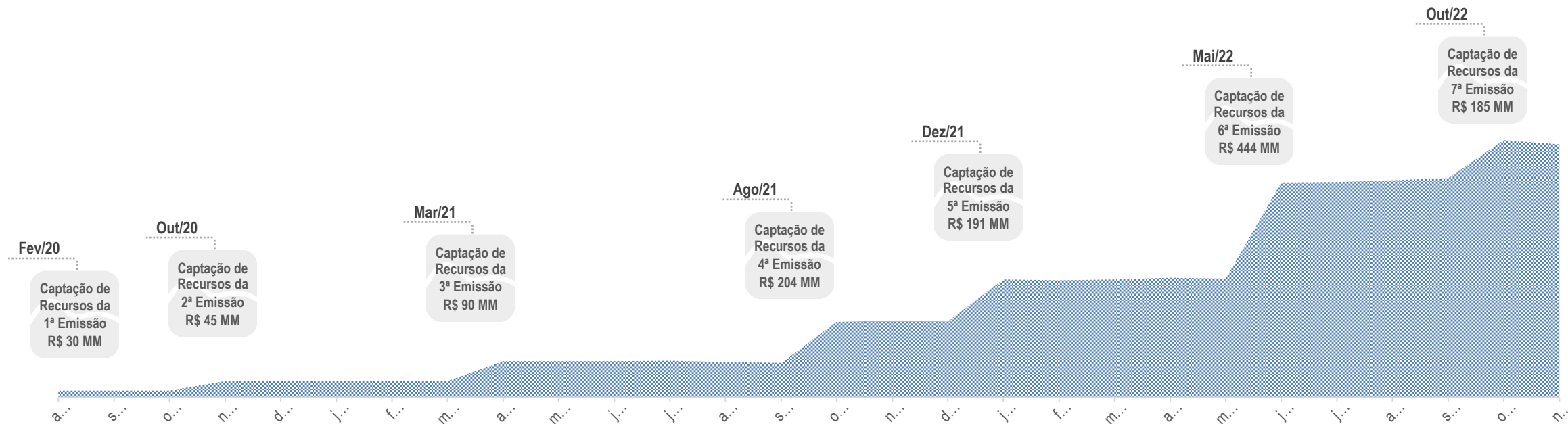
Liquidez Mensal (R\$ mil) e Cota de Fechamento (R\$)



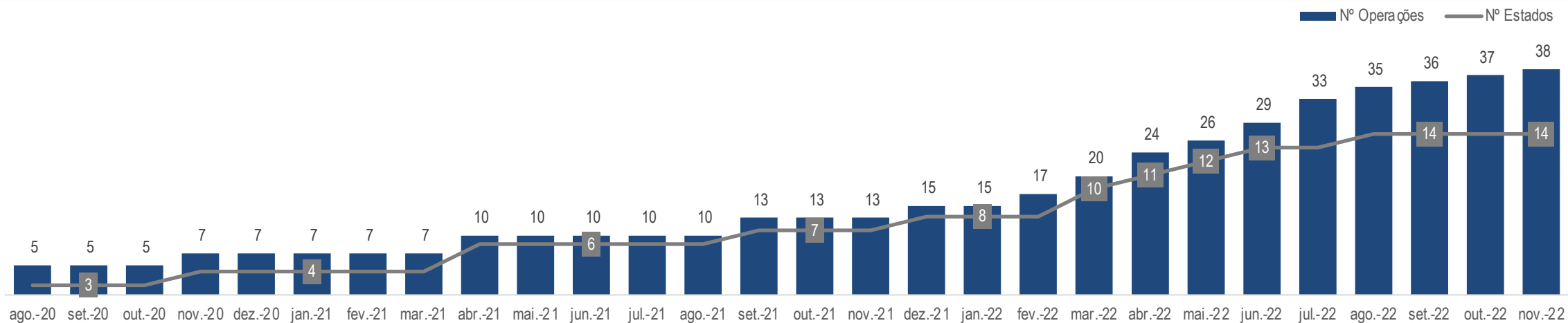
Número de Cotistas (Em milhares)



Patrimônio Líquido



Número de Operações



Ativos em Carteira

Ativo	Segmento	Estado	Cidade	Emissor	Classe	Indexador	Taxa (a.a.)	Valor (R\$)	% PL do Fundo	Vencimento	LTV	Obras	Vendas	Inadimplência	Razão PMT
FIDC Residence	Multipropriedade	-	-	-	-	CDI	10,00%	111.753.306	9,6%	-	-	-	-	-	-
DEB Prima ¹	Outros	BA	Esplanada	Prima Emp	-	IPCA	12,00%	91.284.098	7,9%	jan-30	-	-	-	-	-
CRI Lagoa Quente	Multipropriedade	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	IPCA	11,35%	88.870.460	7,7%	abr-34	38,4%	84,2%	53,2%	1,4%	377,0%
CRI Casa Holding	Cooperativo	RJ	Rio de Janeiro	Canal Sec	Sênior	IPCA	12,68%	58.162.805	5,0%	set-29	-	-	-	-	-
CRI Victoria Brasil	Residencial Horizontal	SE	Aracaju	Travessia	Única	IPCA	12,00%	54.235.692	4,7%	abr-31	59,6%	75,3%	100,0%	5,9%	73,1%
DEB Maravista	Residencial Horizontal	SE	Aracaju	Ventura Nordeste Emp	-	IPCA	16,00%	68.038.401	5,9%	mai-26	-	31,1%	-	-	-
CRI Hot Beach	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino 2	IPCA	11,00%	50.614.126	4,4%	ago-27	65,3%	100,0%	97,3%	2,6%	309,9%
CRI Guestier II	Loteamento	SP	Bauru	Travessia	Única	IGPM	11,00%	60.255.291	5,2%	jun-33	95,6%	100,0%	94,0%	6,2%	242,8%
CRI Vanvera	Loteamento	RO	Ariquemes	Travessia	Única	IPCA	12,15%	39.621.414	3,4%	nov-34	42,6%	100,0%	94,2%	3,7%	175,3%
CRI Lotelar III	Loteamento	SP	Itapetininga	Travessia	Única	IPCA	12,65%	34.536.320	3,0%	jun-36	53,8%	98,0%	87,0%	2,0%	149,5%
CRI Five Senses	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Subordinada	IPCA	16,40%	16.460.684	1,4%	mar-28	10,8%	54,6%	28,4%	15,5%	68,8%
CCB Nova Sousa	Loteamento	PB	Sousa	Travessia	Única	IPCA	14,75%	21.636.900	1,9%	ago-31	141,5%	98,9%	61,0%	4,8%	136,9%
CRI Mantiqueira	Loteamento	MG	Extrema	Travessia	Única	IPCA	11,85%	18.836.086	1,6%	abr-33	48,2%	91,7%	76,7%	3,4%	203,4%
CRI Nabileque	Loteamento	GO	Silvânia	Travessia	Única	IPCA	13,49%	19.088.355	1,6%	jul-32	79,6%	96,3%	83,2%	9,6%	103,5%
CRI Gran Poeme ²	Residencial Horizontal	GO	Goiania	Travessia	Única	IPCA	11,25%	18.746.906	1,6%	jan-27	84,2%	89,5%	94,6%	2,9%	162,6%
Home Equity	Home Equity	-	-	Travessia	-	IPCA	11,80%	28.515.149	2,5%	fev-51	-	-	-	-	-
CRI Riacho Doce	Multipropriedade	AL	Maceio	Habitasec	Única	IPCA	13,00%	16.049.840	1,4%	abr-29	26,3%	51,2%	95,3%	5,6%	433,9%
CRI Hot Beach	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Subordinada	IPCA	13,00%	16.883.191	1,5%	ago-27	65,3%	100,0%	97,3%	2,6%	309,9%
CRI Atmosfera	Residencial Vertical	SP	Ubatuba	Travessia	Única	IPCA	11,68%	14.635.829	1,3%	ago-32	99,4%	82,1%	93,0%	7,4%	410,8%
CRI Melhoramentos	Loteamento	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	IPCA	12,50%	14.671.141	1,3%	jun-37	18,5%	100,0%	42,4%	3,0%	266,1%
CRI Five Senses	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Sênior	IPCA	13,00%	15.591.245	1,3%	mar-28	10,8%	54,6%	28,4%	15,5%	68,8%
CRI YBY	Loteamento	RN	Parnamirim	Canal Sec	Única	IPCA	13,30%	14.323.651	1,2%	nov-31	73,5%	100,0%	93,5%	3,4%	79,1%
CRI Brava Mundo	Multipropriedade	SC	Itajaí	Travessia	Única	IPCA	11,35%	13.019.681	1,1%	fev-28	20,1%	77,3%	63,2%	2,9%	227,2%
DEB Mariana Maria	Residencial Vertical	SP	Salto	Mariana Maria Emp	-	IPCA	16,00%	13.604.989	1,2%	abr-27	-	16,3%	1,2%	-	-
DEB Terras Altas	Loteamento	RS	Pelotas	Highland Emp	-	IPCA	17,00%	13.737.631	1,2%	jan-32	57,8%	39,5%	37,9%	3,9%	-
CRI Lupera	Loteamento	TO	Araguaina	Vert	Única	IPCA	12,00%	8.097.317	0,7%	jun-37	31,8%	100,0%	40,8%	1,0%	95,0%
FII CVPAR ³	Outros	-	-	BTGPactual	-	IPCA	12,00%	10.846.000	0,9%	-	-	-	-	-	-
DEB Sky	Loteamento	BA	Paulo Afonso	Sky Emp	-	IPCA	16,00%	13.099.840	1,1%	jan-32	-	54,4%	7,7%	-	-
CRI Barbosa	Residencial Vertical	MG	Varginha	Travessia	Subordinada	IPCA	14,75%	11.233.841	1,0%	jul-25	19,4%	56,8%	55,8%	0,8%	430,5%
CRI OMMAR	Residencial Vertical	SC	Florianopolis	Travessia	Sênior	IPCA	12,50%	7.903.382	0,7%	dez-26	12,5%	26,7%	77,9%	0,2%	344,8%
CRI Olimpo	Loteamento	SP	Monte Mor	True Sec	Sênior	IPCA	11,00%	5.151.694	0,4%	jan-25	66,9%	100,0%	90,3%	0,6%	416,3%
CRI Cristal	Loteamento	BA	Pojuca	Travessia	Única	IPCA	14,00%	5.913.030	0,5%	jul-25	26,2%	12,5%	100,0%	0,4%	157,7%
YUCA	Residencial Vertical	SP	São Paulo	-	-	IPCA	22,00%	5.500.000	0,5%	jul-25	-	-	-	-	-
DEB Bio Barra	Loteamento	RJ	Rio de Janeiro	Norte Emp	-	IPCA	11,75%	5.395.632	0,5%	mai-32	-	100,0%	70,4%	11,8%	-
NC J3	Loteamento	AL	Marechal Deodoro	Travessia	-	IPCA	12,68%	5.077.907	0,4%	mar-32	42,4%	100,0%	92,8%	1,9%	253,7%
CRI Pacto	Loteamento	PB	Bananeiras	Travessia	Única	IPCA	13,10%	5.047.121	0,4%	jul-34	23,5%	93,3%	79,5%	9,4%	79,3%
CRI Imoguia	Loteamento	PB	Patos e Taperoá	Travessia	Única	IGPM	14,00%	4.136.866	0,4%	fev-30	50,0%	97,0%	77,0%	2,7%	643,7%
CRI Evidence	Residencial Vertical	PA	Belém	RB Sec	Sênior	IPCA	12,00%	4.151.390	0,4%	mar-26	10,9%	28,7%	76,5%	0,3%	1416,5%
CRI Nilo ²	Residencial Vertical	SP	São Paulo	Travessia	Subordinada	IPCA	13,50%	4.081.962	0,4%	jul-23	22,2%	43,8%	69,1%	1,8%	266,3%
CRI Pardini	Residencial Vertical	MG	Divinopolis	Travessia	Única	IPCA	12,60%	3.119.505	0,3%	ago-25	35,8%	83,5%	97,7%	0,0%	687,9%
CRI Nilo	Residencial Vertical	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	IPCA	11,25%	3.708.965	0,3%	jul-23	22,2%	43,8%	69,1%	1,8%	266,3%
CRI Ferrara	Residencial Vertical	PA	Belém	RB Sec	Sênior	IPCA	12,00%	1.427.472	0,1%	mar-26	4,6%	19,1%	92,3%	0,4%	2416,5%
Oasis	Residencial Vertical	RN	Natal	Travessia	-	IPCA	11,80%	2.804.752	0,2%	fev-51	-	-	-	-	-
CRI Hot Beach	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino 1	IPCA	9,25%	84.302	0,0%	ago-27	65,3%	100,0%	97,3%	2,6%	309,9%
CRI D'Paula	Residencial Vertical	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	IPCA	13,00%	8.034.352	0,7%	dez-26	-	-	-	-	-

Visão Geral	Indexador + 12,44% a.a.	1.027.988.524	88,6%	33,1%	53,8%	46,7%	2,60%	145,4%
--------------------	--------------------------------	----------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------

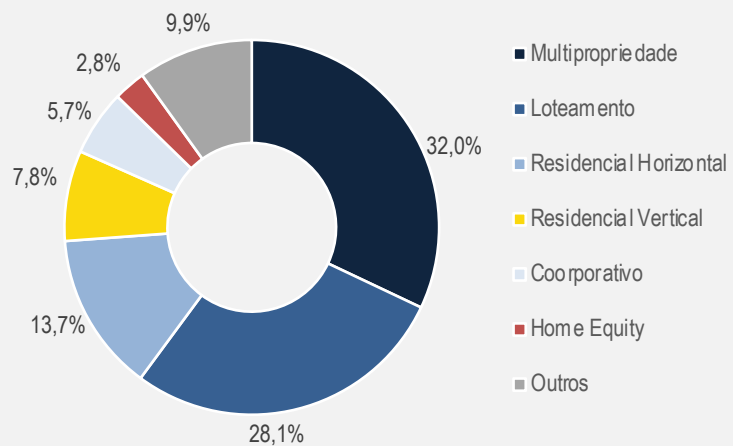
¹ Operação com taxa IPCA+17,0% e pagamento mínimo de IPCA+12,0%. Os juros de 5,0% não pagos são capitalizados e incorporados ao saldo devedor até o início das amortizações

² Operações nas quais a razão PMT pode estar abaixo de 100% até o habite-se. Por se tratar de residencial vertical com pagamento relevante na entrega das chaves, o CRI possui fundo de juros para complementar os pagamentos da PMT até o habite-se

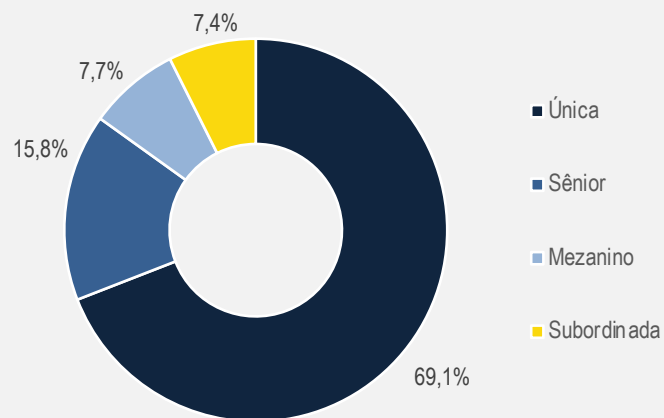
³ FII CVPAR - Fundo de CRI ao qual espera-se retorno de IPCA + 12,00% a.a

Alocação

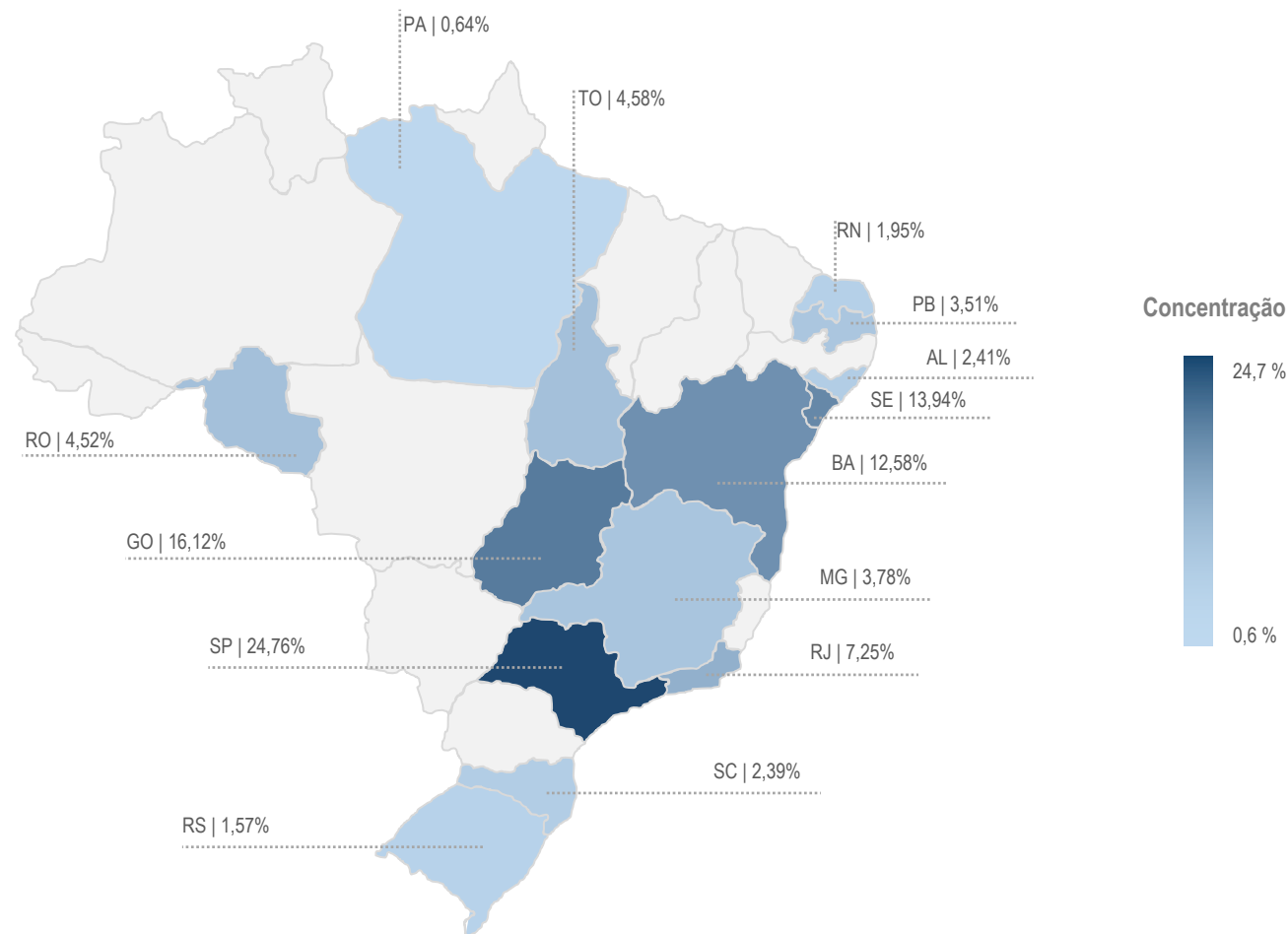
Por Segmento



Por Classe

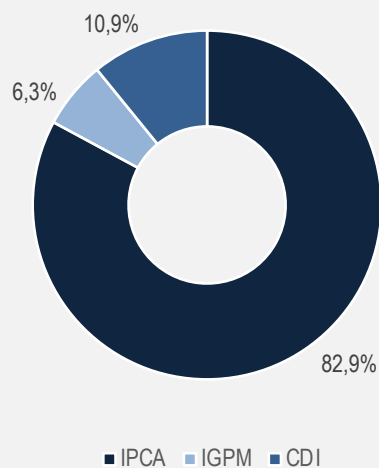


Distribuição Geográfica



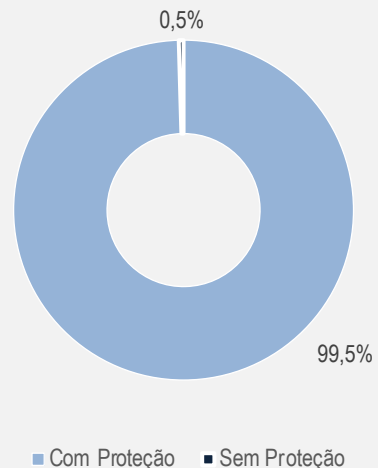
Alocação

Por Indexador

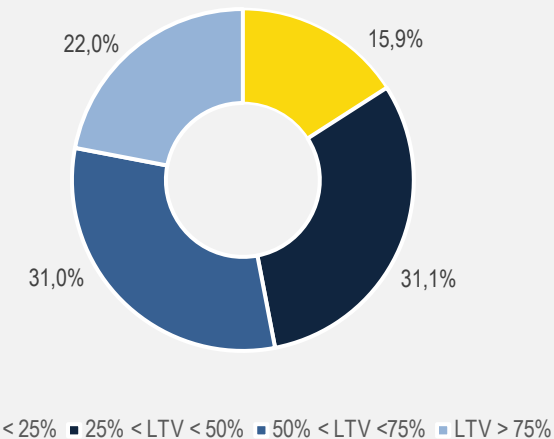


Taxa Média de Juros IPCA	12,85% a.a.
Taxa Média de Juros IGPM	11,19% a.a.
Taxa Média de Juros CDI	10,00% a.a.

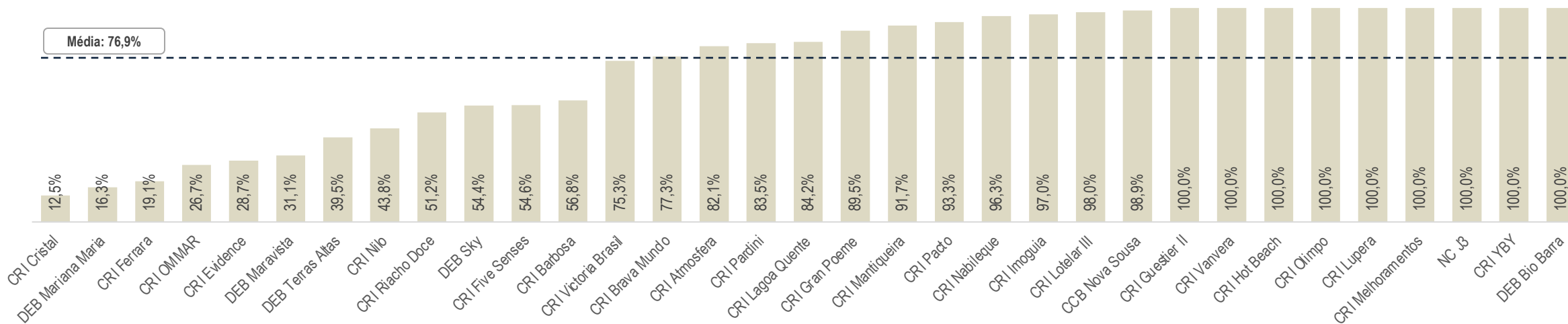
Por Proteção contra Deflação



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 (%)
FIDC Residence	111.753.306	0,0763	9,06%	-	-	-	-
Prima	91.284.098	0,0742	8,81%	-	-	-	-
Lagoa Quente	88.112.985	0,0679	8,06%	1,51%	1,40%	-0,11%	63,73%
Hot Beach	71.095.530	0,0555	6,59%	9,38%	2,59%	-6,79%	44,10%
Casa Holding	57.891.660	0,0496	5,89%	-	-	-	-
Victoria Brasil	55.126.536	0,0448	5,32%	0,00%	5,93%	5,93%	37,30%
Maravista	68.038.401	0,0725	8,61%	-	-	-	-
Guestier II	47.629.635	0,0356	4,23%	0,35%	6,16%	5,81%	36,00%
Vanvera	41.849.232	0,0344	4,09%	3,50%	3,74%	0,24%	44,60%
Lotelar III	34.785.986	0,0297	3,53%	0,94%	1,98%	1,04%	32,50%
Five Senses	31.026.145	0,0305	3,62%	19,61%	15,50%	-4,11%	46,30%
Nova Sousa	22.831.611	0,0226	2,68%	4,33%	4,79%	0,47%	34,00%
Nabileque	20.570.113	0,0187	2,22%	13,33%	9,60%	-3,74%	42,50%
Gran Poeme	19.009.562	0,0145	1,73%	5,15%	2,92%	-2,22%	42,70%
Mantiqueiras	19.379.115	0,0156	1,85%	1,71%	3,39%	1,68%	31,00%
Home Equity	28.515.149	0,0228	2,71%	-	-	-	-
Atmosfera	17.211.280	0,0136	1,62%	0,31%	7,38%	7,07%	35,00%
Melhoramentos	15.259.917	0,0129	1,53%	3,36%	3,01%	-0,34%	57,70%
YBY	14.368.792	0,0129	1,53%	2,37%	3,43%	1,06%	25,00%
Mariana Maria	13.604.989	0,0145	1,72%	-	-	-	-
Terras Altas	12.644.944	0,0135	1,60%	4,66%	3,93%	-0,73%	-
Brava Mundo	13.785.720	0,0106	1,26%	1,71%	2,89%	1,18%	78,69%
Sky	13.099.840	0,0140	1,66%	-	-	-	-
Riacho Doce	9.456.517	0,0083	0,98%	6,03%	5,64%	-0,39%	38,63%
Lupera	8.040.515	0,0065	0,78%	0,79%	1,04%	0,26%	55,72%
Nilo	7.390.785	0,0062	0,73%	1,43%	1,83%	0,40%	43,00%
Barbosa	9.092.075	0,0090	1,07%	0,53%	0,84%	0,31%	35,00%
Cristal	5.922.250	0,0056	0,66%	0,04%	0,36%	0,32%	75,00%
Yuca	5.500.000	0,0079	0,93%	-	-	-	-
Pacto Urbanismo	5.380.175	0,0048	0,56%	5,02%	9,44%	4,42%	37,00%
Bio Barra	5.395.632	0,0043	0,51%	11,94%	11,81%	-0,13%	-
J3	5.099.386	0,0044	0,52%	2,30%	1,93%	-0,37%	55,00%
Olimpo	5.032.603	0,0038	0,45%	0,22%	0,63%	0,41%	39,52%
OMMAR	5.303.745	0,0045	0,53%	0,07%	0,23%	0,16%	34,00%
Imoguia	4.144.032	0,0039	0,46%	2,48%	2,72%	0,24%	34,00%
Pardini	3.719.026	0,0032	0,38%	0,00%	0,00%	0,00%	58,00%
Evidence	2.646.738	0,0022	0,26%	2,75%	0,33%	-2,41%	27,40%
Oasis	2.804.752	0,0022	0,27%	-	-	-	-
Ferrara	1.709.191	0,0014	0,16%	0,28%	0,35%	0,07%	23,80%
D'Paula	8.000.000	0,0070	0,83%	1,03%	-	-	21,19%

❖ **Dividendo mínimo esperado por cota com 100% de alocação: R\$ 0,98 + indexador das operações da carteira – despesas não recorrentes¹**

Visão Geral

0,84

100,00%

-

-

-

-

¹Inflação das operações possuem defasagens entre dois e três meses da divulgação oficial dos índices ao mercado



Detalhamento do Ativos



CRI

Atmosfera

Segmento: Residencial Vertical
Localização: Ubatuba, SP
VGv: R\$ 190.722.349,13
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 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

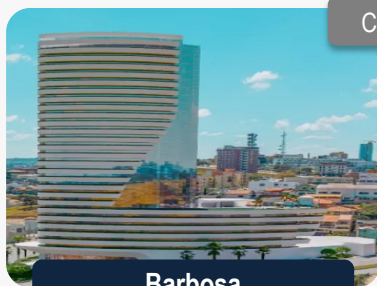
Valor da Carteira: 77% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 65,0% concluídas

Vendas: 70,0% das unidades vendidas



www.atmosfera.com



CRI

Barbosa

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

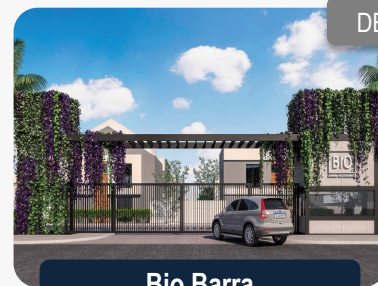
Valor da Carteira: 25% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 39,6% concluídas

Vendas: 22,7% das unidades vendidas



www.barbosaincorporadora.com.br



DEB

Bio Barra

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
- Área total construída: 14.904m²



www.ariosinc.com.br



CRI

Brava Mundo

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

Valor da Carteira: 17% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 27,1% concluídas

Vendas: 52,5% 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 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

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\$ 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 CCBs

Valor da Carteira: 33% do valor integralizado nos CRIs

Obras: N/A

Vendas: N/A



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

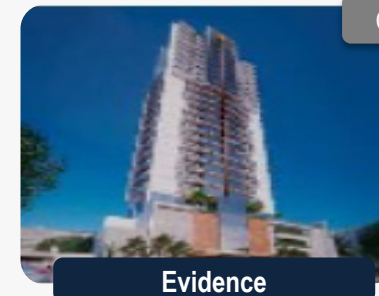
Valor da Carteira: 27% do valor integralizado nos CRIs

Obras: N/A

Vendas: 90% das unidades vendidas



www.dpaulasantos.com.br



CRI

Evidence

Segmento: Residencial Vertical

Localização: Belém, PA

VGv: R\$ 32.000.000,00

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 23.700.000,00

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 CCBs

Valor da Carteira: 9,5% do valor integralizado nos CRIs

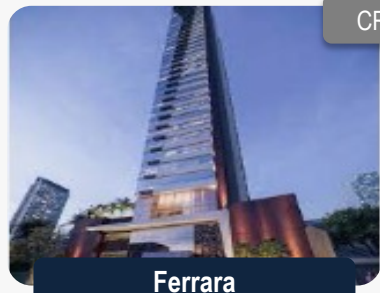
Obras: 18,5% concluídas

Vendas: 69,5% das unidades vendidas



www.lealmoreira.com.br

Detalhamento do Ativos



CRI

Ferrara

Segmento: Residencial Vertical

Localização: Belém, PA

VGv: R\$ 46.600.000,00

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 26.000.000,00

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: 8,5% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 7,9% concluídas

Vendas: 91,7% das unidades vendidas



www.lealmoreira.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 CCIs e CCBs

Valor da Carteira: 24% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 22,8% concluídas

Vendas: 10,2% das unidades vendidas



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 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: 55,3% concluídas

Vendas: 81,6% das unidades vendidas



www.summusengenharia.com.br



CRI

Guestier

Segmento: Loteamento

Localização: Bauru, SP

VGv: R\$ 88.115.025,55

Taxa: IPCA + 11,0% a.a.

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 38.000.000,00

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: 84% do valor integralizado nos CRIs

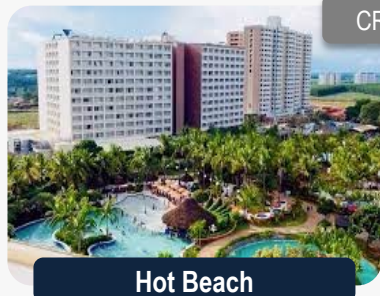
Obras: 71,0% concluídas

Vendas: 100,0% das unidades vendidas



www.residencialquestier.com.br

Detalhamento do Ativos



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 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

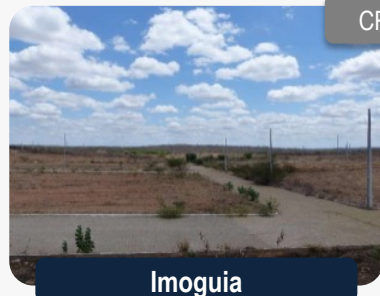
Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 92,9% das unidades vendidas



www.hotbeach.com.br



Imoquia

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

Valor da Carteira: 60% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 97,0% concluídas

Vendas: 77,0% das unidades vendidas



www.carvalhoiteamentos.com.br



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: 88,4% das unidades vendidas



www.i3construtora.com.br



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\$ 62.666.000,00

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

Valor da Carteira: 63% do valor integralizado nos CRIs

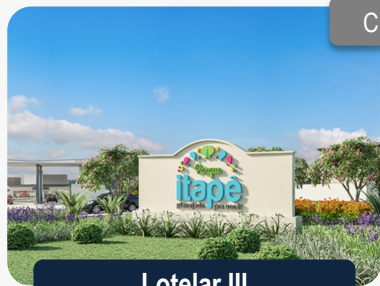
Obras: 26,3% concluídas

Vendas: 47,8% das unidades vendidas



www.lagoaecotowers.com.br

Detalhamento do Ativos



CRI

Lotelar III

Segmento: Loteamento
Localização: Itapetininga, SP
VGv: R\$ 74.500.786,78
Taxa: IPCA + 12,65% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 23.336.000,00

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

Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 98,0% concluídas

Vendas: 90,0% das unidades vendidas



www.parqueitape.com.br



CRI

Lupera

Segmento: Loteamento
Localização: Araguaina, 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 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

Valor da Carteira: 53% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 38,0% das unidades vendidas



www.construtorasempreviva.com.br



DEB

Maravista

Segmento: Residencial Horizontal
Localização: Aracaju, SE
VGv: R\$ 205.000.000,00
Taxa: IPCA + 16,0% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 100.000.000,00 (R\$ 40MM 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
- Área total construída 27.743m²



www.victoriabrasilemp.com.br



DEB

Mariana Maria

Segmento: Residencial Vertical
Localização: Indaiatuba, SP
VGv: R\$ 73.372.000,00
Taxa: IPCA + 16,0% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 50.000.000,00 (R\$ 8,1MM 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

Detalhamento do Ativos



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

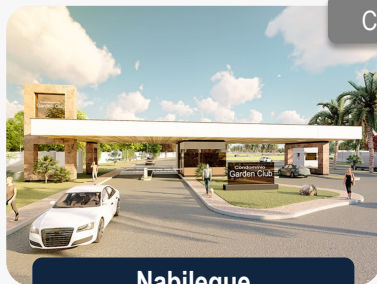
Valor da Carteira: 60,8% do valor integralizado nos CRIs

Obras: N/A

Vendas: 44,1% das unidades vendidas



www.lagoagoldenpark.com.br



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

Valor da Carteira: 63% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 95,0% concluídas

Vendas: 81,0% das unidades vendidas



www.nabileque.com.br



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

Valor da Carteira: 50% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 43,8% concluídas

Vendas: 57,0% das unidades vendidas



www.edificionilo.com.br



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

Valor da Carteira: 40% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 93,0% concluídas

Vendas: 61,0% das unidades vendidas



www.novasousa.com.br

Detalhamento do Ativos



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

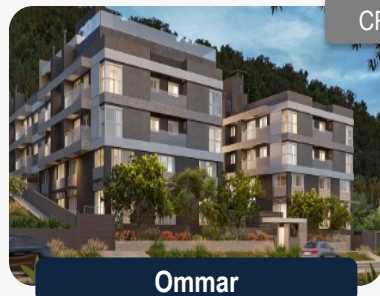
Garantias:

- 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 CCIs
Valor da Carteira: 23% do valor integralizado nos CRIs
Obras: 100,0% concluídas
Vendas: 98,2% das unidades vendidas



www.olimpoparticipacoes.com.br



CRI

Ommar

Segmento: Residencial Vertical
Localização: Florianópolis, SC
VGv: R\$ 50.000.000,00
Taxa: IPCA + 12,5% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 35.000.000,00

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
Valor da Carteira: 15% do valor integralizado nos CRIs
Obras: 23,0% concluídas
Vendas: 22,7% das unidades vendidas



www.barbosaincorporadora.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
Valor da Carteira: 74% do valor integralizado nos CRIs
Obras: 89,0% concluídas
Vendas: 79,5% 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 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

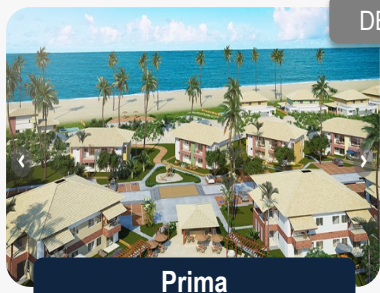
Lastro: Operação lastreada em CCIs
Valor da Carteira: 31% do valor integralizado nos CRIs
Obras: 69,3% concluídas
Vendas: 92,2% das unidades vendidas



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\$ 91,2MM 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 9 séries das debentures (sendo a primeira já emitida).
- Projeto será desenvolvido em fases, nessa fase inicial teremos a implementação de unidades residenciais, comerciais e um hotel, previsão de entrega final de 2022



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 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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

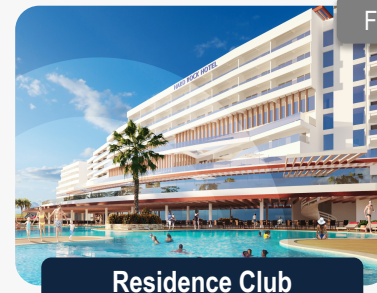
Valor da Carteira: 81% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 91,7% concluídas

Vendas: 71,0% das unidades vendidas



www.quintamantiqueira.com.br



FIDC

Residence Club

Segmento: Multipropriedade

VGv: R\$ 240.000.000,00

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

Periodicidade: Mensal

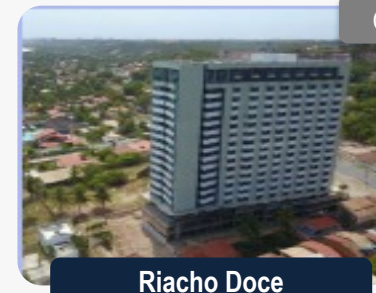
Valor da Emissão: R\$ 110.000.000,00

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 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 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

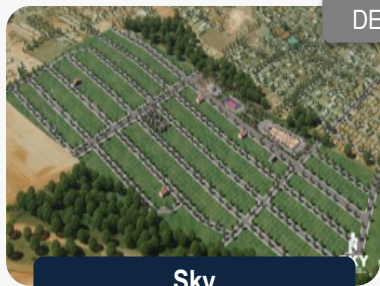
Obras: 46,7% concluídas

Vendas: 93,7% das unidades vendidas



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\$ 11.000.000,00 (R\$ 2,75MM 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\$ 4.073.500,00 liquidados pela Urca)

Garantias:

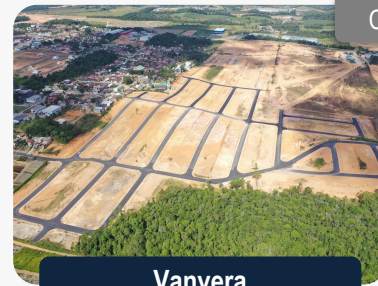
- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE

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

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 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

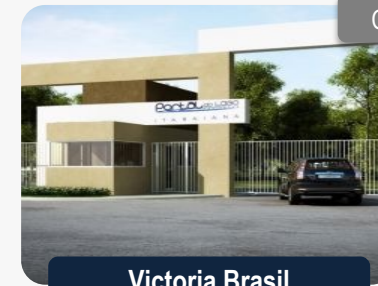
Valor da Carteira: 58% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 95,0% 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 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

Valor da Carteira: 56% do valor integralizado nos CRIs

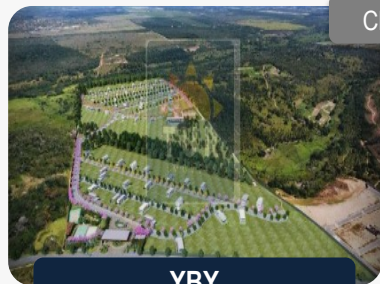
Obras: 47,7% concluídas

Vendas: 100,0% das unidades vendidas



www.victoriabrasilemp.com.br

Detalhamento do Ativos



CRI

YBY

Segmento: Loteamento

Localização: Varginha, MG

VGv: R\$ 35.000.000,00

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 16.000.000,00

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 e CCBs

Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100% concluídas

Vendas: 100% das unidades vendidas



www.barbosaincorporadora.com.br



EQUITY

YUCA

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 Park: 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, BI 7 Sala 212 | Le Monde Offices | Barra da Tijuca | RJ # (55 21) 3437 5863

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