

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Gerencial – Abril 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 | 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

- Não ocorreram variações relevantes na performance das operações da carteira. A volatilidade na arrecadação das operações Imoguia, Lago das Colinas e Nova Sousa permanece dentro da média histórica, são as operações com maior variação na arrecadação devido a uma situação econômica mais instável na região (estado da Paraíba) e demandam mais atenção na recuperação de crédito e novas vendas por parte dos loteadores.
- A operação de Nova Sousa está em fase final de formalização, durante o final do mês de abril e início de Maio, a arrecadação apresentou melhora significativa por conta da proximidade da obtenção do TVO da primeira fase do loteamento que já tem obra concluída para tal, restando pós TVO poucas ações de obra a serem executadas, de finalidade estética.
- A operação Gran Poeme teve obra finalizada, a gestão aguarda agora o início dos desligamentos das unidades (pagamento através de financiamento bancário) para a amortização total da operação. Estimamos um cenário base de 6 meses para que o desligamento total ocorra, podendo chegar a 12 meses em um cenário pessimista. Pela fase do empreendimento (pós chaves) é esperada uma arrecadação baixa ou nula até que a amortização inicie.
- As demais operações do portfólio permanecem com performance dentro do esperado, sem pontos de atenção.

Considerações Macroeconômicas

- Após notícias de mudanças no modelo de precificação dos combustíveis por parte da Petrobras, a expectativa de inflação para os próximos dois meses tem um impacto de redução relevante causado pela baixa no preço dos combustíveis. No curto prazo essa medida tem um impacto positivo na cesta de preços do IPCA e IGPM. No longo prazo essa medida pode levar um estrangulamento da cadeia de suprimentos de combustíveis provenientes de importação causada pela potencial discrepância entre os preços internacionais e nacionais, podendo ou causar um aumento repentino dos combustíveis ou uma necessidade de subsídio por parte do governo federal aumentando os gastos públicos ou um subsídio por parte da Petrobras levando a empresa a redução dos lucros ou eventual prejuízo. Para o curto prazo, expectativa de redução, para o médio e longo prazo, atenção.



Destaques do Mês

Valor de Mercado
R\$ 1.070 milhões

Cotação (B3)
R\$ 91,68 (-8,32%)¹

Patrimônio Líquido
R\$ 1.168 milhões

Cota Patrimonial
R\$ 100,01

Dividendos
R\$ 1,32 por cota

Dividendos (LTM)
R\$ 16,65 por cota

Cotistas
92.462 cotistas

Liquidez Média Diária
R\$ 2,618 milhões

Movimentações do Mês

- O fundo integralizou R\$ 1.572.324,82 referentes ao CRI Five Senses, R\$ 343.655,86 referentes ao CRI Pardini, R\$ 1.689.357,72 referentes ao CRI D'Paula, R\$ 1.648.019,52 referentes ao CRI Nabileque, R\$ 645.921,67 referentes a DEB Sky, R\$ 283.573,95 referentes a DEB Terras Altas, R\$ 772.129,87 referentes a DEB Mariana Maria, R\$ 4.000.000,86 referentes a DEB Maravista e R\$ 1.789.292,09 referentes a DEB Guestier II.

Eventos Subsequentes

- O Pipeline de novas operações em negociação está em 450 milhões de reais. Começamos a observar uma reação no mercado secundário e também um movimento maior de interesse junto aos bancos distribuidores e coordenadores, continuamos monitorando de perto o ambiente para novas ofertas no curto prazo. Embora entendamos que existam motivações maiores e mais importantes para o cotista além do 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 captação.



Demonstração do Resultado do Exercício

	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	2023 YTD	LTM
Receita	12.572.033	11.640.316	13.045.042	19.742.112	16.323.709	14.455.144	13.757.175	16.030.801	16.068.295	16.131.489	17.430.172	16.363.148	65.993.104	178.456.207
Juros dos CRIs	5.965.269	6.276.716	6.450.073	7.555.360	8.995.282	9.765.598	11.703.524	11.101.700	10.977.660	10.697.477	10.277.756	9.896.462	41.849.355	104.630.244
Atualização Monetária dos CRIs	5.823.598	5.239.292	4.132.033	4.069.764	1.080.122	368.912	957.054	3.668.338	3.652.754	4.717.486	4.497.478	5.967.505	18.835.224	43.098.967
Outras Receitas Financeiras	783.167	124.308	2.462.937	8.116.988	6.248.305	4.320.634	1.096.597	1.260.763	1.437.881	716.527	2.654.938	499.180	5.308.526	29.722.224
(-) Despesas	(656.255)	(669.208)	(634.423)	(1.011.708)	(1.190.982)	(1.067.053)	(1.039.439)	(1.140.311)	(1.225.284)	(1.254.364)	(1.031.406)	(1.258.519)	(4.769.573)	(11.666.751)
Taxa de Administração	(114.826)	(129.312)	(129.215)	(208.144)	(233.212)	(211.613)	(203.410)	(233.793)	(251.361)	(255.034)	(207.272)	(256.009)	(969.675)	(2.317.511)
Taxa de Gestão	(436.338)	(491.385)	(491.019)	(790.949)	(886.206)	(842.393)	(772.957)	(888.414)	(955.171)	(969.127)	(787.632)	(972.833)	(3.684.763)	(8.844.807)
Outros Custos e Despesas	(105.092)	(48.511)	(14.189)	(12.615)	(71.564)	(13.047)	(63.072)	(18.104)	(18.753)	(30.203)	(36.503)	(29.677)	(115.135)	(543.791)
Reserva de Caixa¹	(944.699)	(736.042)	(576.378)	(2.773.259)	(2.161.947)	(225.691)	285.104	(804.333)	162.574	(70.545)	(673)	(587.790)	(496.434)	(8.076.159)
Resultado Líquido	10.971.079	10.235.067	11.834.242	15.957.145	12.970.780	13.162.400	13.002.840	14.086.156	15.005.585	14.806.580	16.398.092	14.516.840	60.727.097	158.713.298
por cota (R\$)	1,99	1,85	1,20	1,62	1,32	1,13	1,11	1,21	1,29	1,27	1,40	1,24	5,20	17,24
Valor Distribuído	11.099.431	10.235.067	11.834.242	15.957.145	12.914.304	13.218.877	12.959.525	14.129.471	14.594.060	15.177.822	15.528.080	15.411.327	60.711.290	157.803.003
por cota (R\$)	2,01	1,85	1,20	1,62	1,31	1,13	1,11	1,21	1,25	1,30	1,33	1,32	5,20	17,17
# de Cotas	5.520.113	5.520.113	9.858.247	9.858.247	9.858.247	11.675.248								
(-) Reserva de Lucro ⁽²⁾	128.352	-	-	-	(56.477)	56.477	(43.315)	43.315	(411.525)	371.242	(870.013)	894.488	(15.808)	(910.295)

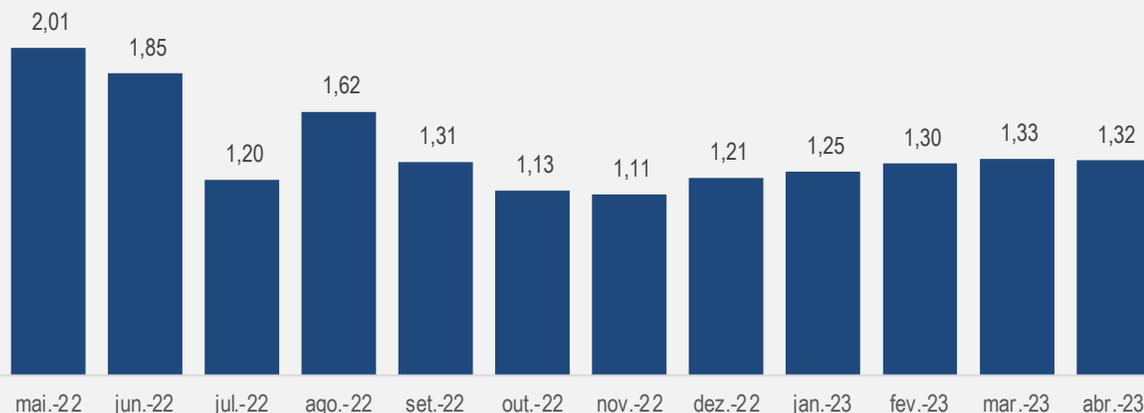
OS RESULTADOS APRESENTADOS ESTÃO EM REGIME DE CAIXA

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

Dividendos Distribuídos



Dividend Yield¹



Período	Dividendos (R\$/Cota)	Dividend Yield ¹	Benchmark (IPCA+ 7% a.a.)	% Benchmark	% sobre CDI (c/ gross up)	% sobre NTN B ²
mai/22	2,01	2,04%	1,04%	196,1%	226,3%	255,9%
jun/22	1,85	1,86%	1,24%	150,0%	210,5%	191,1%
jul/22	1,20	1,20%	-0,12%	N/A	133,0%	N/A
ago/22	1,62	1,60%	0,20%	787,8%	157,6%	1286,8%
set/22	1,31	1,28%	0,27%	469,2%	137,8%	1033,1%
out/22	1,13	1,12%	1,16%	96,7%	126,2%	123,8%
nov/22	1,11	1,12%	0,98%	114,3%	125,9%	145,9%
dez/22	1,21	1,22%	1,19%	103,0%	125,4%	129,8%
jan/23	1,25	1,26%	1,10%	114,9%	129,2%	142,6%
fev/23	1,30	1,31%	1,41%	92,8%	163,9%	114,1%
mar/23	1,33	1,31%	1,28%	102,2%	128,1%	128,5%
abr/23	1,32	1,32%	1,18%	112,0%	165,0%	142,5%
Últimos 12 Meses	16,65	16,65%	11,48%	145,0%	143,0%	189,7%

A distribuição de rendimentos referente a abril foi de **R\$ 1,32/cota**. Este valor representa um *dividend yield* mensal de 1,32% e anual de 17,04% sobre o valor patrimonial da cota no fechamento do mês, qual seja R\$100,01, e equivale a uma remuneração de 143,0% do CDI no mês de março.

O fundo distribuiu R\$ 16,65 por cota nos últimos doze meses e R\$ 5,20 por cota em 2023, equivalentes a um *dividend yield* no período de 16,65% e 5,20%, respectivamente.

¹ Em relação à Cota Patrimonial

² Líquido de Imposto de Renda



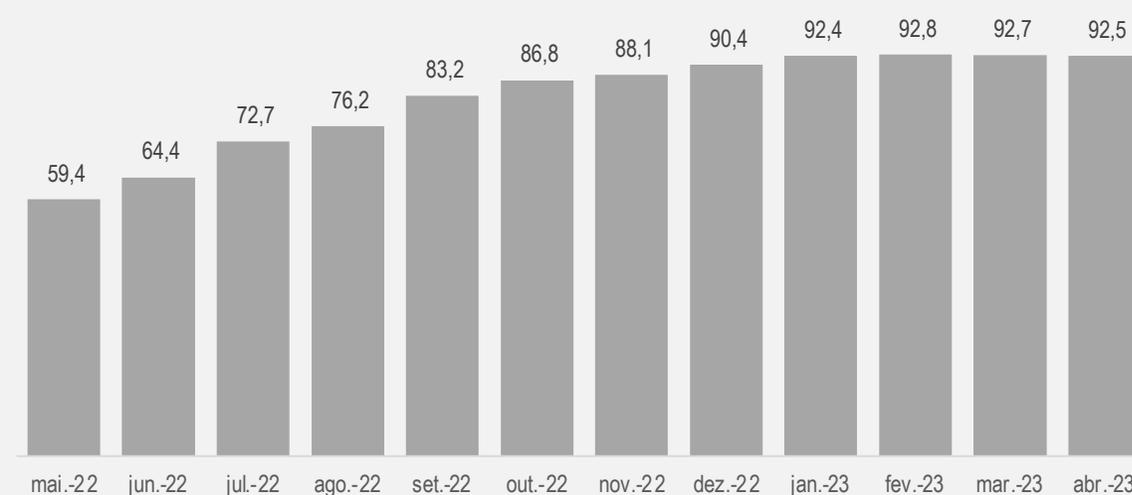
Mercado Secundário

	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	2023 YTD	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	74.328	54.463	49.459	45.823	76.677	47.117	219.077	1.002.462
Média Diária (R\$ Mil)	3.716	2.593	2.248	2.546	76.677	47.117	5.216	4.010
Cotas Negociadas	742.714	553.778	493.815	461.587	805.711	520.868	1.761.113	9.640.204
Giro (%)	6,4%	4,7%	4,2%	4,0%	6,9%	4,5%	6,9%	9,6%
Cota Fechamento	100,00	101,10	101,10	99,18	93,80	91,68	91,68	91,68

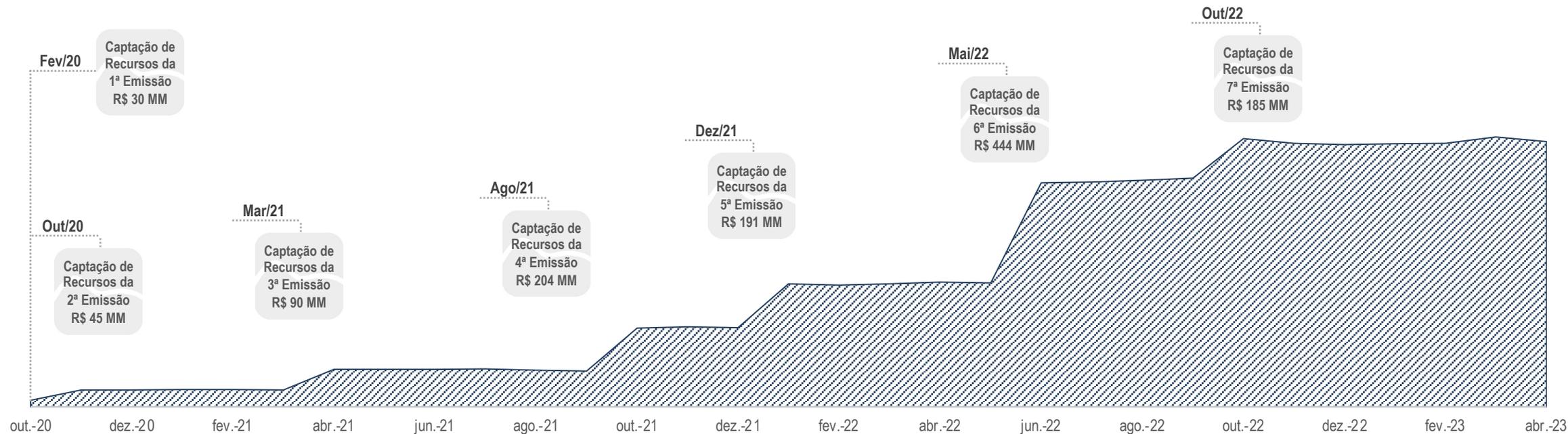
Liquidez Mensal (R\$ mil) e Cota de Fechamento (R\$)



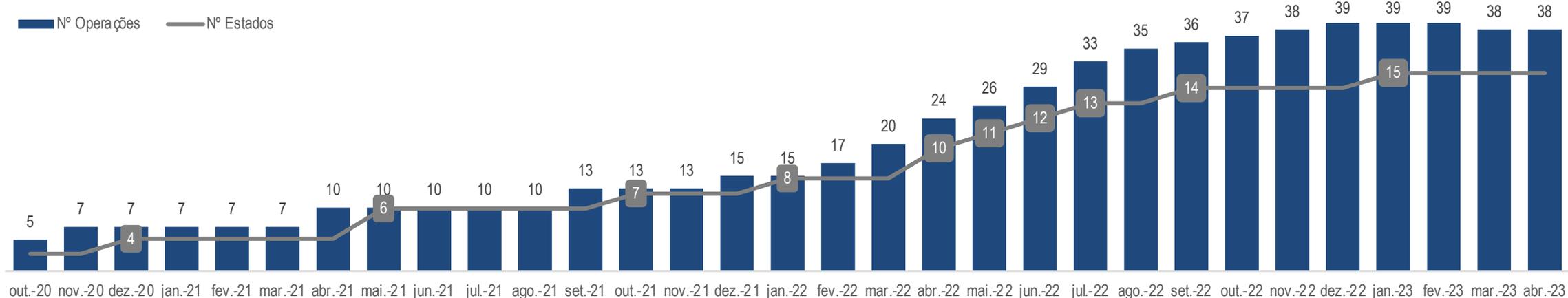
Número de Cotistas (Em milhares)



Patrimônio Líquido



Número de Operações



Ativos em Carteira

Ativo	IF	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%	111.764.271	9,6%	-	-	-	-	-	-
DEB Prima¹	-	Outros	BA	Esplanada	Prima Emp	-	IPCA	12,00%	107.243.390	9,2%	jan-30	-	-	-	-	-
DEB Maravista	-	Residencial Horizontal	SE	Aracaju	Ventura Nordeste Emp	-	IPCA	16,00%	95.200.112	8,2%	mai-26	-	33,7%	-	-	-
CRI Lagoa Quente	21K0002027	Multipropriedade	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	IPCA	11,35%	87.612.673	7,5%	abr-34	35,9%	100,0%	55,8%	1,6%	388,5%
CRI Guestier II	21K0591458	Loteamento	SP	Bauru	Travessia	Única	IGPM	11,00%	62.069.505	5,3%	jun-33	137,2%	100,0%	94,0%	8,2%	90,1%
CRI Casa Holding	22I1049939	Cooperativo	RJ	Rio de Janeiro	Canal Sec	Sênior	IPCA	12,68%	59.200.299	5,1%	set-29	-	-	-	-	-
CRI Victoria Brasil	21C0789502	Residencial Horizontal	SE	Aracaju	Travessia	Única	IPCA	12,00%	56.032.818	4,8%	abr-31	99,7%	77,3%	38,9%	2,2%	159,3%
CRI Hot Beach	21H1035009	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino 2	IPCA	11,00%	46.973.387	4,0%	ago-27	86,9%	100,0%	97,6%	2,4%	335,6%
Home Equity	-	Home Equity	-	-	-	-	IPCA	11,80%	35.813.087	3,1%	fev-51	-	-	-	-	-
CRI Lotelar III	22B0448635	Loteamento	SP	Itapetinga	Travessia	Única	IPCA	12,65%	33.733.642	2,9%	jun-36	58,1%	100,0%	87,0%	1,6%	129,8%
CCB Nova Sousa	-	Loteamento	PB	Sousa	Travessia	Única	IPCA	14,75%	24.963.764	2,1%	ago-31	99,6%	98,9%	61,0%	6,7%	NA
CRI Vanvera	21D0736598	Loteamento	RO	Ariquemes	Travessia	Única	IPCA	12,15%	22.956.293	2,0%	nov-34	42,3%	100,0%	93,9%	4,9%	304,1%
CRI Nabileque	21E0823289	Loteamento	GO	Silvânia	Travessia	Única	IPCA	14,10%	20.725.835	1,8%	jul-32	77,8%	96,3%	89,3%	5,4%	74,1%
CRI Five Senses	21H1004301	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Subordinada	IPCA	16,40%	19.444.834	1,7%	mar-28	25,8%	67,7%	34,3%	15,2%	174,1%
DEB Mariana Maria	-	Residencial Vertical	SP	Salto	Mariana Maria Emp	-	IPCA	16,00%	19.195.889	1,6%	abr-27	-	23,3%	1,2%	-	-
DEB Terras Altas	-	Loteamento	RS	Pelotas	Highland Emp	-	IPCA	17,00%	18.924.785	1,6%	jan-32	85,1%	47,8%	37,2%	5,9%	-
CRI Gran Poeme²	22A0731741	Residencial Horizontal	GO	Goiania	Travessia	Única	IPCA	11,25%	17.871.651	1,5%	jan-27	78,7%	100,0%	91,9%	2,8%	11,7%
CRI Mantiqueira	20H0874600	Loteamento	MG	Extrema	Travessia	Única	IPCA	11,85%	17.749.782	1,5%	abr-33	46,9%	91,7%	75,7%	4,2%	143,6%
CRI Brava Mundo	21J0989122	Multipropriedade	SC	Itajai	Travessia	Única	IPCA	11,35%	17.509.108	1,5%	fev-28	24,6%	79,6%	80,2%	2,9%	275,6%
CRI Riacho Doce	22D0844981	Multipropriedade	AL	Maceio	Habitasec	Única	IPCA	13,00%	15.800.051	1,4%	abr-29	21,2%	69,2%	97,6%	5,7%	673,4%
CRI Hot Beach	21H1035558	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Subordinada	IPCA	13,00%	15.665.115	1,3%	ago-27	86,9%	100,0%	97,6%	2,4%	335,6%
DEB Sky	-	Loteamento	BA	Paulo Afonso	Sky Emp	-	IPCA	16,00%	15.039.631	1,3%	jan-32	-	81,2%	20,3%	-	-
CRI Melhoramentos	22F0756676	Loteamento	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	IPCA	12,01%	14.936.937	1,3%	jun-37	53,8%	100,0%	40,9%	1,8%	276,9%
CRI YBY	22G1162067	Loteamento	RN	Parnamirim	Canal Sec	Única	IPCA	13,30%	14.373.125	1,2%	nov-31	93,1%	100,0%	94,8%	6,9%	83,0%
CRI Five Senses	21H1003998	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Sênior	IPCA	13,00%	13.736.781	1,2%	mar-28	25,8%	67,7%	34,3%	15,2%	174,1%
CRI Atmosfera	20H0775484	Residencial Vertical	SP	Ubatuba	Travessia	Única	IPCA	11,68%	13.440.883	1,2%	ago-32	86,0%	100,0%	88,9%	6,4%	532,9%
CRI D'Paula	22J1295552	Residencial Vertical	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	IPCA	13,00%	11.475.276	1,0%	dez-26	39,9%	50,3%	86,0%	0,5%	173,6%
FII CVPAR³	-	Outros	-	-	BTGPactual	-	IPCA	12,00%	10.846.000	0,9%	-	-	-	-	-	-
CRI Barbosa	22G0963180	Residencial Vertical	MG	Varginha	Travessia	Subordinada	IPCA	14,75%	10.732.421	0,9%	jul-25	21,4%	65,6%	63,6%	2,7%	1878,0%
CRI OMMAR	22G1046910	Residencial Vertical	SC	Florianopolis	Travessia	Sênior	IPCA	12,50%	8.432.782	0,7%	dez-26	22,3%	57,7%	80,4%	0,1%	1230,7%
CRI Lupera	22D0005008	Loteamento	TO	Araguaina	Vert	Única	IPCA	12,00%	8.162.443	0,7%	jun-37	29,7%	100,0%	48,7%	1,0%	111,2%
CRI Cristal⁴	22F1359784	Loteamento	BA	Pojuca	Travessia	Única	IPCA	14,00%	7.232.977	0,6%	jul-25	35,3%	12,5%	100,0%	3,6%	0,6%
CRI Nilo²	21H1089110	Residencial Vertical	SP	São Paulo	Travessia	Subordinada	IPCA	13,50%	5.506.764	0,5%	jul-23	28,2%	80,2%	70,2%	3,3%	270,2%
YUCA	-	Residencial Vertical	SP	São Paulo	-	-	IPCA	22,00%	5.500.000	0,5%	jul-25	-	-	-	-	-
CRI Olimpo	21L0939502	Loteamento	SP	Monte Mor	True Sec	Sênior	IPCA	11,00%	5.186.615	0,4%	jan-25	66,0%	100,0%	87,0%	1,1%	424,9%
NC J3	-	Loteamento	AL	Marechal Deodorc	Travessia	-	IPCA	12,68%	5.064.207	0,4%	mar-32	41,9%	100,0%	94,8%	2,2%	221,3%
CRI Nilo	21H1088438	Residencial Vertical	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	IPCA	11,25%	5.006.252	0,4%	jul-23	28,2%	80,2%	70,2%	3,3%	270,2%
CRI Pacto	21C0818353	Loteamento	PB	Bananeiras	Travessia	Única	IPCA	13,10%	4.928.079	0,4%	jul-34	22,6%	93,3%	47,1%	12,1%	93,8%
DEB Bio Barra	-	Loteamento	RJ	Rio de Janeiro	Norte Emp	-	IPCA	11,75%	4.826.659	0,4%	mai-32	-	100,0%	68,0%	13,9%	-
CRI Pardini	22G0961469	Residencial Vertical	MG	Divinopolis	Travessia	Única	IPCA	12,60%	4.350.368	0,4%	ago-25	47,3%	91,3%	97,7%	0,0%	519,5%
CRI Imoquia	20A1044659	Loteamento	PB	Patos e Taperoá	Travessia	Única	IGPM	14,00%	4.207.938	0,4%	fev-30	50,5%	98,0%	77,0%	3,3%	526,2%
CRI Evidence	22C1240815	Residencial Vertical	PA	Belém	RB Sec	Sênior	IPCA	12,00%	3.408.440	0,3%	mar-26	5,2%	41,6%	79,3%	0,2%	2952,2%
CRI Barbosa	22G0961446	Residencial Vertical	MG	Varginha	Travessia	Sênior	IPCA	12,15%	1.776.141	0,2%	jul-25	21,4%	65,6%	63,6%	2,7%	1878,0%
CRI Co-Haut 001	22A0759361	Residencial Vertical	PE	Recife	Habitasec	Sênior	IPCA	14,03%	1.037.507	0,1%	dez-25	-	41,3%	-	-	-
Oasis	-	Residencial Vertical	RN	Natal	Travessia	-	IPCA	11,80%	648.924	0,1%	fev-51	-	-	-	-	-
CRI Hot Beach	21H1035398	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino 1	IPCA	9,25%	78.375	0,0%	ago-27	86,9%	100,0%	97,6%	2,4%	335,6%

Visão Geral

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

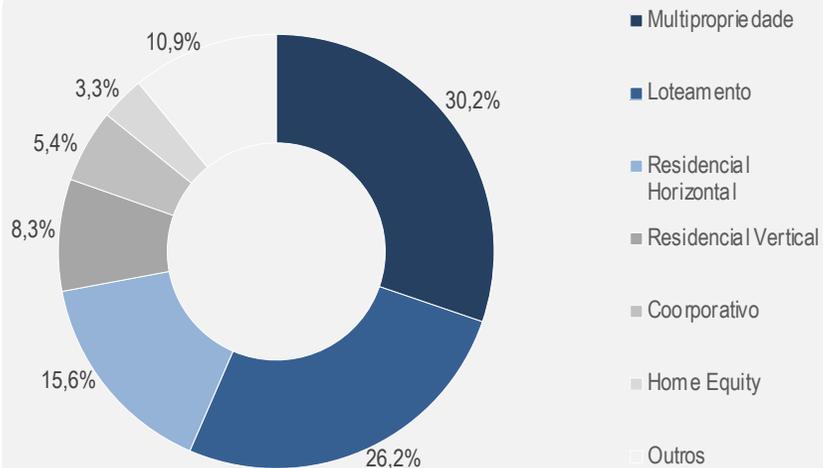
Indexador + 12,59% a.a **1.086.385.814** **93,0%** **38,0%** **55,7%** **42,0%** **2,51%** **162,9%**

⁴ CRI Cristal: Neste mês tivemos um problema de boletagem e o empreendedor efetuou o pagamento da PMT do mês.

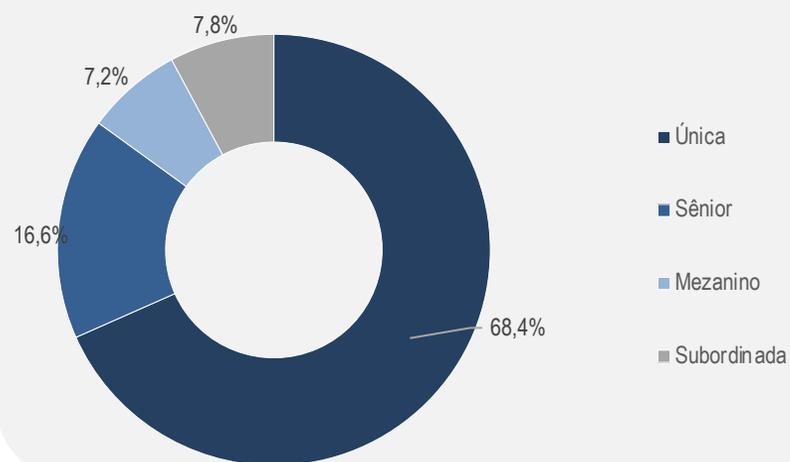
⁵ Gran Poeme: O Empreendimento esta em fase de retirada do habite-se, dessa forma começaremos os desligamentos, nesse período de pagamento de chaves as parcelas mensais serão pagas pelo empreendedor até o desligamento dos créditos.

Alocação

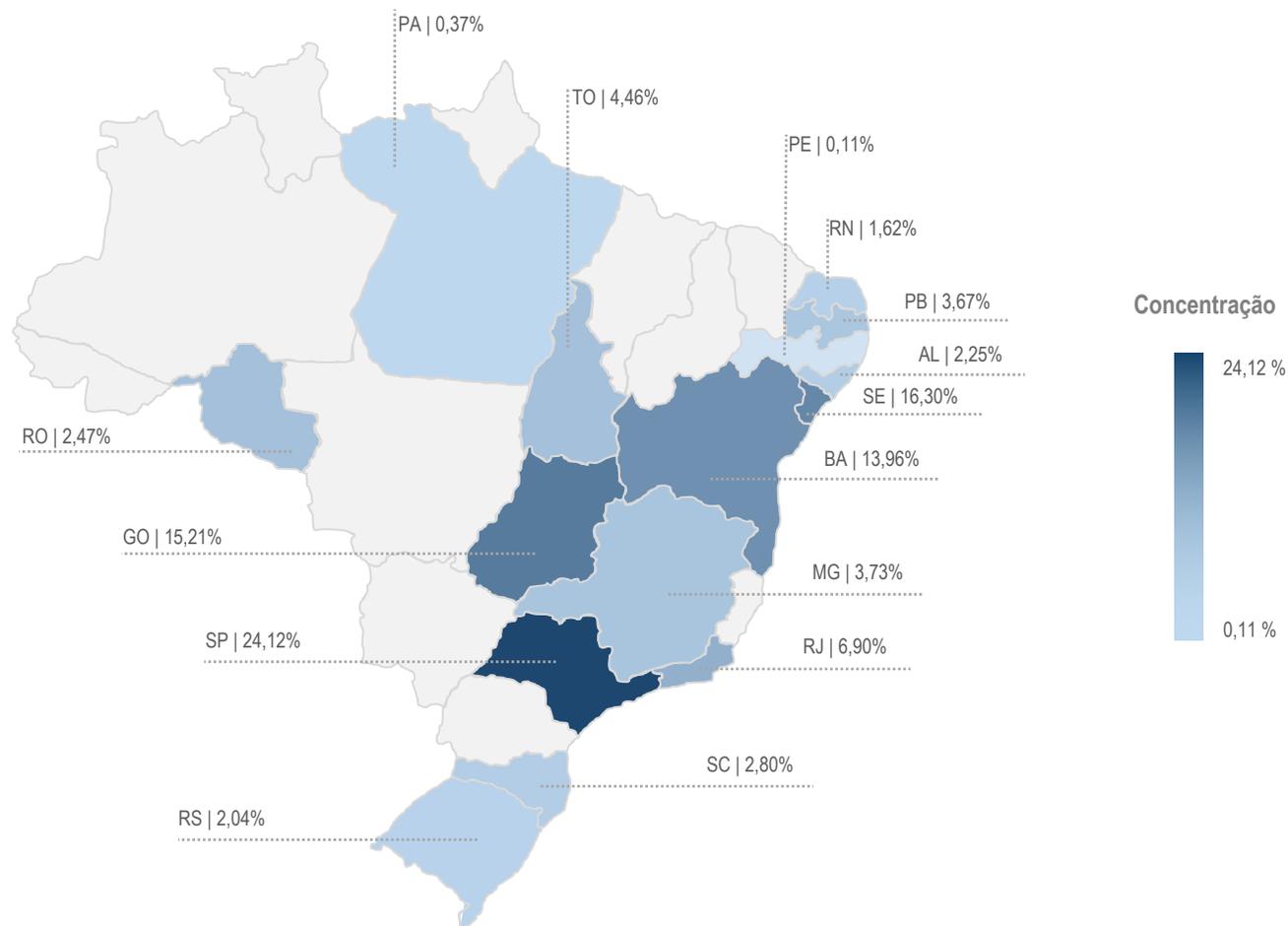
Por Segmento



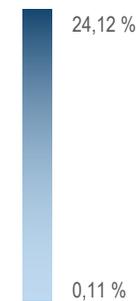
Por Classe



Distribuição Geográfica

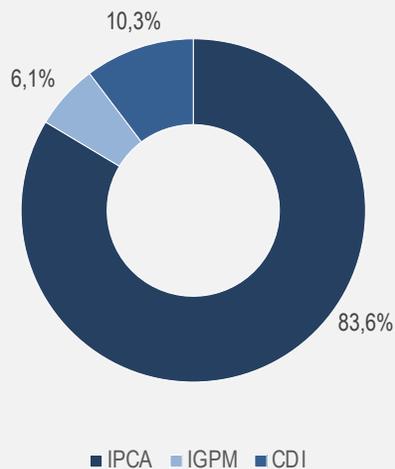


Concentração



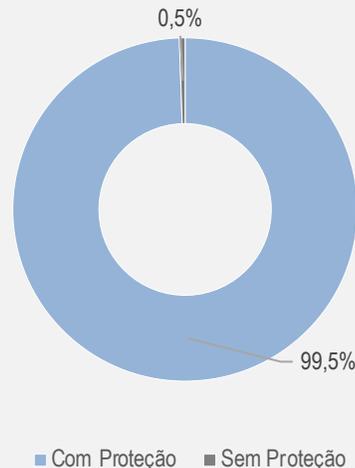
Alocação

Por Indexador

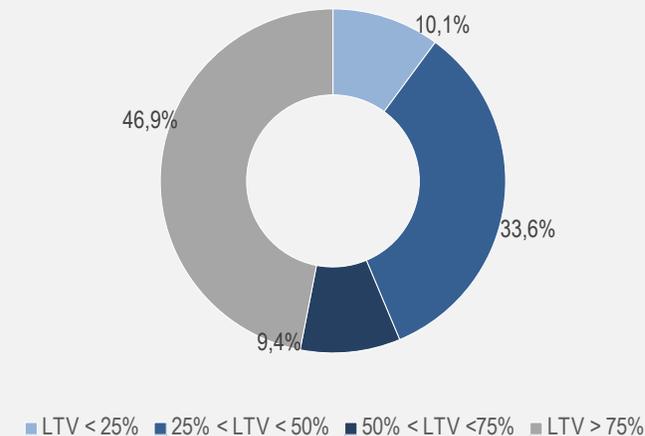


Taxa Média de Juros IPCA	12,90% a.a.
Taxa Média de Juros IGPM	11,20% a.a.
Taxa Média de Juros CDI	10,00% a.a.

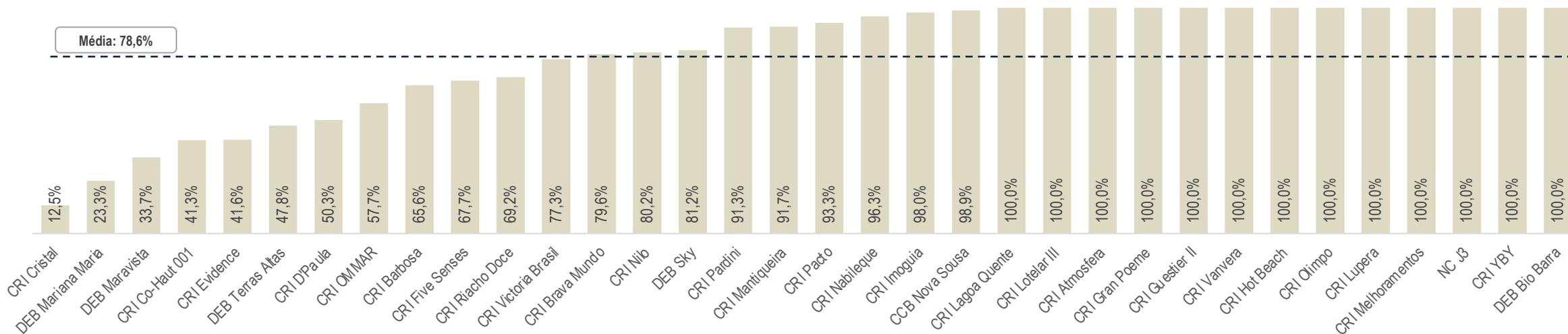
Por Proteção contra Deflação



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 (%)	Varição (%)	Inadimplência para Default (%)
FIDC Residence	111.764.271	0,0763	8,22%	-	-	-	-
Prima	107.243.390	0,0872	9,38%	-	-	-	-
Laço Quente	87.732.638	0,0751	8,09%	1,51%	1,58%	0,07%	65,30%
Maravista	95.200.112	0,0774	8,33%	-	-	-	-
Hot Beach	65.411.652	0,0504	5,43%	9,38%	2,39%	-6,99%	44,10%
Casa Holding	57.891.660	0,0617	6,64%	-	-	-	-
Victoria Brasil	55.320.254	0,0510	5,49%	0,00%	2,21%	2,21%	37,30%
Guestier II	57.090.566	0,0427	4,60%	0,35%	8,19%	7,85%	36,00%
Vanvera	39.211.082	0,0322	3,47%	3,50%	4,86%	1,36%	44,60%
Home Equity	35.813.087	0,0368	3,97%	-	-	-	-
Lotelar III	33.756.554	0,0288	3,11%	0,94%	1,57%	0,63%	32,50%
Five Senses	37.445.634	0,0370	3,98%	19,61%	15,19%	-4,42%	46,30%
Nova Sousa	24.670.655	0,0234	2,51%	4,33%	6,70%	2,38%	34,00%
Nabileque	20.682.665	0,0164	1,76%	13,33%	5,37%	-7,96%	42,50%
Mantiqueiras	18.567.725	0,0151	1,63%	1,71%	4,18%	2,47%	31,00%
Gran Poeme	17.905.884	0,0144	1,55%	5,15%	2,76%	-2,39%	42,70%
Terras Altas	18.416.394	0,0196	2,11%	4,66%	5,85%	1,19%	-
Mariana Maria	19.195.889	0,0205	2,20%	-	-	-	-
Atmosfera	14.492.544	0,0111	1,19%	0,31%	6,38%	6,07%	35,00%
YBY	15.316.211	0,0163	1,76%	2,37%	6,87%	4,50%	25,00%
Melhoramentos	15.345.035	0,0123	1,32%	3,36%	1,82%	-1,53%	57,70%
Brava Mundo	19.040.874	0,0171	1,84%	1,71%	2,92%	1,21%	78,92%
Sky	15.039.631	0,0132	1,42%	-	-	-	-
Barbosa	11.554.185	0,0089	0,96%	0,53%	2,72%	2,19%	35,00%
Riacho Doce	9.483.181	0,0094	1,01%	6,03%	5,74%	-0,29%	38,63%
D'Paula	12.169.585	0,0107	1,15%	1,03%	0,53%	-0,50%	21,19%
Lupera	8.490.536	0,0080	0,86%	0,79%	0,99%	0,20%	55,72%
Nilo	9.355.539	0,0076	0,82%	1,43%	3,34%	1,91%	43,00%
Cristal	7.165.848	0,0063	0,68%	0,04%	3,57%	3,53%	75,00%
Yuca	5.500.000	0,0079	0,85%	-	-	-	-
Pacto Urbanismo	5.068.870	0,0043	0,46%	5,02%	12,05%	7,03%	37,00%
OMMAR	9.134.346	0,0078	0,84%	0,07%	0,12%	0,05%	34,00%
J3	5.059.741	0,0043	0,46%	2,30%	2,23%	-0,07%	55,00%
Olimpo	5.153.513	0,0039	0,42%	0,22%	1,07%	0,86%	39,52%
Bio Barra	4.826.659	0,0038	0,41%	11,94%	13,94%	2,00%	-
Imoquia	4.252.831	0,0040	0,43%	2,48%	3,31%	0,83%	34,00%
Pardini	4.582.600	0,0037	0,40%	0,00%	0,00%	0,00%	58,00%
Oasis	648.924	0,0005	0,06%	-	-	-	-
Evidence	1.354.874	0,0005	0,06%	2,75%	0,24%	-2,51%	27,40%
Co-Haut 001	1.010.972	0,0011	0,12%	-	-	-	-

Visão Geral

0,93

100,00%

-

-

-

-

¹Inflação 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\$ 0,93 +** 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\$ 0,99 +** 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: **9,32%** sobre indexador de 3 meses atras, **65,27%** sobre indexador de 2 meses atras e **25,41%** sobre indexador de 1 mês atras.
- ❖ A Correção Monetária ponderada do mês de **Abril** ficou em **0,67%** de reajuste, sendo **0,67%** 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 **0,73%** de reajuste, sendo **0,73%** referente ao IPCA e **0,00%** ao IGP-M.



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

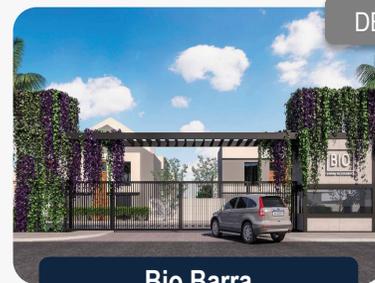
Valor da Carteira: 25% do valor integralizado nos CRIs

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:

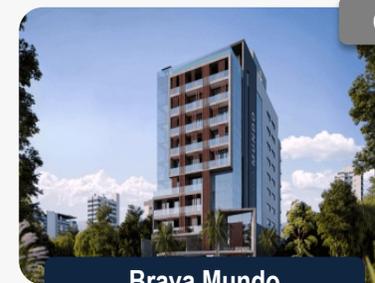
- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE

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.arosinc.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

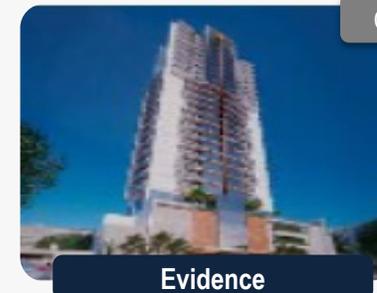
Valor da Carteira: 27% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 32,4% concluídas

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

Five Senses

Segmento: Multipropriedade

Localização: Palmas, TO

VGv: R\$ 240.000.000,00

Taxa: IPCA + 13,0% a.a. até 16,4% a.a.

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 50.000.000,00

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de obras executadas de empreendimentos residenciais e unidades de loteamento.
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica

Lastro: Operação lastreada em CCIs e CCBs

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 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: 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 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: 84% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 71,0% concluídas

Vendas: 100,0% 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 fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica

Lastro: Operação lastreada em CCB

Valor da Carteira: 41% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 41,0% concluídas

Vendas: 46,0% das unidades vendidas



www.cohaut.com

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

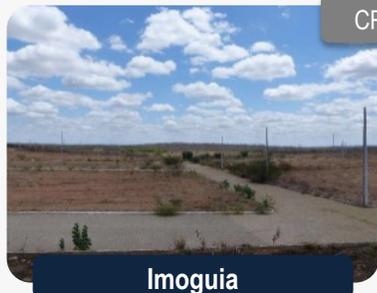
Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRIs

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.carvalholteamentos.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 CCBs

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
- 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\$ 8,1MM liquidados pela Urca)

Garantias:

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

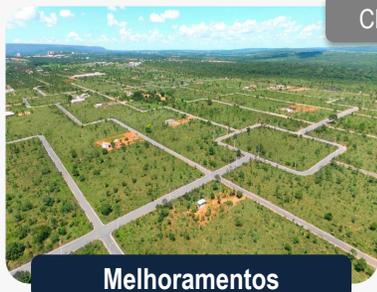
Detalhes da Operação:

- 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



CRI

Melhoramentos

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

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

Obras: N/A

Vendas: 44,1% das unidades vendidas



www.lagoagoldenpark.com.br



CRI

Nabileque

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

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação 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: 63% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 95,0% concluídas

Vendas: 81,0% 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: 43,8% concluídas

Vendas: 57,0% 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: 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

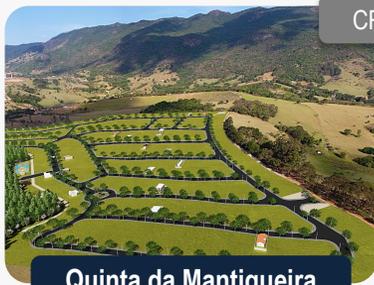
Valor da Emissão: R\$ 450.000.000,00 (R\$ 104,9MM liquidados pela Urca)

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



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:

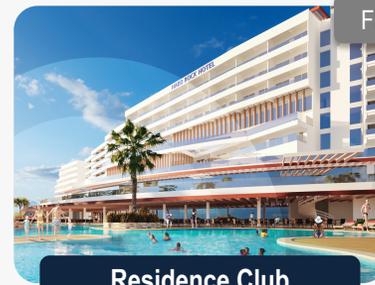
- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciária das cotas da SPE correspondentes à Incorporadora com procuração de poderes em caso de execução das cotas dos terrenos
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica

Lastro: Operação lastreada em CCIs

Valor da Carteira: 81% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 91,7% concluídas

Vendas: 71,0% das unidades vendidas



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

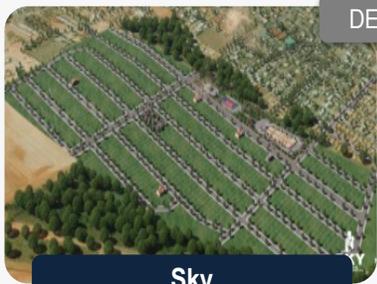
Lastro: Operação lastreada em CCBs

Valor da Carteira: 25% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 46,7% concluídas

Vendas: 93,7% das unidades vendidas

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:

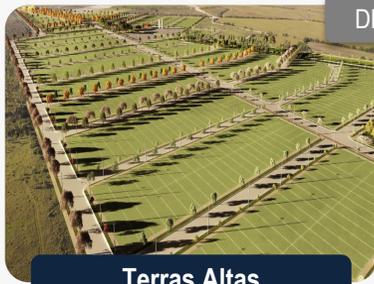
- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE

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:

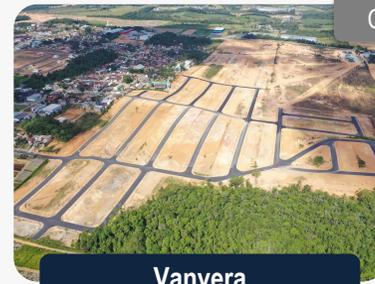
- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE

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

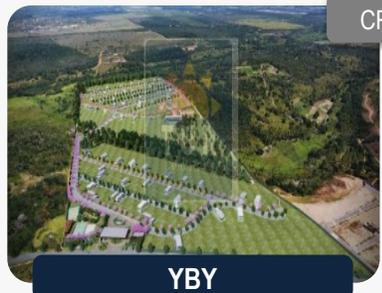
Obras: 47,7% concluídas

Vendas: 100,0% das unidades vendidas



www.victoriabrasilemp.com.br

Detalhamento do Ativos



CRI

YBY

Segmento: Loteamento

Localização: Parnamirim, RN

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.habitax.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.urcACP.com.br
ri@urcACP.com.br