



URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Gerencial – Outubro 2025

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



Perfil do Fundo

Urca Prime Renda é um fundo imobiliário com foco na compra de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") pulverizados de empreendimentos imobiliários residenciais (loteamentos, prédios e casas) e compra de recebíveis imobiliários residenciais

Categoria ANBIMA

Gestão Ativa I Títulos de Valores Mobiliários

Público Alvo

Investidores em Geral

Início do Fundo

Novembro de 2019

Prazo de Duração

Indeterminado

CNPJ

34.508.872/0001-87

Código B3

URPR11

Gestor

Urca Gestão de Recursos Ltda.

Administrador

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

- A gestão segue em negociação com o empreendedor no empreendimento Maravista para equalização da operação com o objetivo de manter o enquadramento de colateral ao final das alocações em obra. Ao final de outubro, inicio de novembro, a gestão decidiu por reservar os recursos em conta para posterior alocação em obra, por esse motivo não consta na tabela de alocações o valor do empreendimento Maravista, aproximadamente R\$ 2 milhões.
- As obras dos empreendimentos Terras Altas, Barbosa, Nilo, e Paulo Afonso seguem no ritmo esperado.
- Aporte em Nova Sousa de R\$413.091,00 no mês de outubro.
- Não obtivemos ainda avanços significativos na resolução das questões nos empreendimentos da construtora D'Paula Santos em relação ao status do último relatório.
- O fundo possui aproximadamente R\$ 7 milhões em reserva de caixa para aportes nas obras em andamento.

Considerações Macroeconômicas

- Ao final de outubro de 2025, o Brasil apresentou deflação e quadro macro ainda restritivo: o IPCA desacelerou para 0,09% m/m e 4,68% a/a, a menor taxa para um outubro desde 1998, enquanto o Copom manteve a Selic em 15,00% a.a. (decisão subsequente de início de novembro, consistente com o cenário de cautela). A atividade segue mista, com mercado de trabalho apertado — a taxa de desocupação foi de 5,6% no trimestre móvel encerrado em setembro, mínima da série — e algum arrefecimento na margem. No setor externo, a balança comercial registrou superávit de ~US\$ 7,0 bi em outubro, sustentando forte resultado em 12 meses; no fiscal, o Governo Central apurou superávit primário de R\$ 36,5 bi no mês, ainda que com expansão real de despesas na comparação interanual. Outubro combinou inflação em queda e política monetária contracionista ancorando expectativas, contas externas robustas e fiscal positivo no mês, mas com crescimento moderando — um balanço de riscos que segue pedindo prudência na alocação e monitoramento de política econômica e do cenário global.



Destaques do Mês

Valor de Mercado
R\$ 396,02 milhões

Cotação (B3)
R\$ 33,75 (-66,30%)¹

Patrimônio Líquido
R\$ 1.175 milhões

Cota Patrimonial
R\$ 100,15

Dividendos
R\$ 0,35 por cota

Dividendos (LTM)
R\$ 7,33 por cota

Cotistas
70.687 cotistas

Liquidez Média Diária
R\$ 734,34 mil

Cenário de Aporte em Obras

Empreendimento	Aportado no mês (R\$)	R\$/Cota	Apote Remanescente Total (R\$)	Apote Remanescente Urca (R\$)*
Maravista	-	-	²	²
D'Paula	-	-	26.954.220	-
Terras Altas	601.009	0,05	1.842.022	1.842.022
Paulo Afonso	84.382	0,01	264.711	264.711
Nova Sousa	413.091	0,04	1.786.909	1.786.909
Barbosa	-	-	16.900.000	12.000.000
Riacho Doce	-	-	10.900.000	6.900.000**
Total	1.098.482	0,10	58.647.862	22.793.642

(*) Salientamos que as informações nesta tabela referentes à coluna “Apote Remanescente Urca” não devem ser utilizadas e/ou caracterizadas para outros fins que não sejam de informativos, não podendo, portanto, ser interpretadas como um compromisso de aporte por parte do fundo.

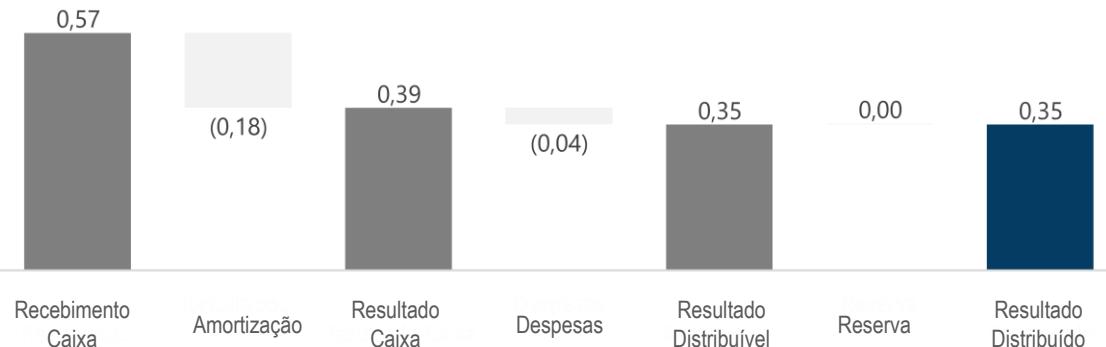
(**) O valor declarado corresponde a R\$1.800.000 a aportar pela Urca, sendo o restante a aportar por demais investidores.



Demonstração do Resultado do Exercício

	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	LTM	2025 YTD	INÍCIO
Receita	11.804.532	11.548.460	11.412.704	10.416.305	10.122.191	8.742.678	6.103.183	5.945.802	5.323.380	5.277.997	5.221.063	4.650.744	96.569.039	73.216.047	631.192.240
Juros dos CRLs	7.887.317	7.672.729	7.606.536	7.615.187	7.536.532	5.836.440	4.300.525	4.918.798	4.524.218	4.536.393	4.206.358	4.273.971	70.915.004	55.354.958	392.055.962
Atualização Monetária dos CRLs	3.729.090	3.053.776	2.517.132	1.953.583	2.483.927	2.850.742	1.742.868	983.062	751.537	692.460	970.334	305.411	22.033.922	15.251.056	152.718.310
Outras Receitas Financeiras	188.125	821.954	1.289.036	847.535	101.731	55.496	59.790	43.941	47.626	49.144	44.371	71.362	3.620.112	2.610.033	86.417.968
(-) Despesas	(1.009.366)	(753.294)	(718.313)	(794.511)	(735.075)	(690.669)	(785.870)	(714.045)	(673.284)	(635.416)	(585.001)	(590.010)	(8.684.853)	(6.922.193)	(44.737.366)
Taxa de Administração	(188.706)	(139.796)	(133.190)	(133.190)	(134.238)	(139.558)	(130.832)	(120.965)	(97.622)	(106.124)	(83.928)	(96.034)	(1.504.183)	(1.175.681)	(8.741.850)
Taxa de Gestão	(717.083)	(531.226)	(506.123)	(561.483)	(510.439)	(474.959)	(497.161)	(459.667)	(370.963)	(403.272)	(318.925)	(364.929)	(5.716.230)	(4.467.921)	(33.281.404)
Outros Custos e Despesas	(103.576)	(82.271)	(79.000)	(99.838)	(90.398)	(76.153)	(157.878)	(133.413)	(204.699)	(126.019)	(182.149)	(129.046)	(1.464.439)	(1.278.592)	(2.714.112)
Reserva de Caixa¹	(469.337)	(469.337)	(1.189.937)	0	(2.128.612)	(1.189.937)	(22.012.604)								
Resultado Líquido	10.325.829	10.325.828	9.504.455	9.621.794	9.387.116	8.052.009	5.317.313	5.231.757	4.650.097	4.642.581	4.636.062	4.060.735	85.755.575	65.103.918	562.846.109
por cota (R\$)	0,88	0,88	0,81	0,82	0,80	0,69	0,45	0,45	0,40	0,40	0,40	0,35	7,33	5,57	90,12
Valor Distribuído	10.325.829	10.325.828	9.504.455	9.621.794	9.387.116	8.052.009	5.317.313	5.231.757	4.650.097	4.642.581	4.636.062	4.060.735	85.755.575	65.103.918	562.774.818
por cota (R\$)	0,88	0,88	0,81	0,82	0,80	0,69	0,45	0,45	0,40	0,40	0,40	0,35	7,33	5,57	87,61 ²
# de Cotas	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895			

Resultado por cota (R\$)



No mês de **Outubro**, o fundo registrou um recebimento em caixa de **R\$ 0,57** por cota. Desse total, **R\$ 0,18** referem-se a amortizações, valor que foi (ou será) direcionado para alocação em obras. Assim, o resultado em caixa ajustado foi de **R\$ 0,39** por cota.

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

¹ Resultados apresentados em regime de caixa

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



Rentabilidade

Dividend Yield a Mercado¹

Anualizado Mensal



Período	Dividendos (R\$/Cota)	Dividend Yield ¹	Benchmark (IPCA+ 7% a.a.)	% Benchmark	% sobre CDI (c/ gross up)	% sobre NTN B ²
nov/24	0,88	0,88%	0,96%	91,52%	130,02%	105,25%
dez/24	0,88	0,87%	1,09%	80,26%	110,34%	90,20%
jan/25	0,81	0,81%	0,73%	111,69%	94,19%	123,04%
fev/25	0,82	0,83%	1,88%	44,05%	99,03%	49,98%
mar/25	0,80	0,80%	1,13%	70,82%	97,54%	78,98%
abr/25	0,69	0,69%	1,00%	68,96%	76,67%	78,41%
mai/25	0,45	0,45%	0,83%	54,15%	46,26%	61,55%
jun/25	0,45	0,45%	0,81%	55,93%	48,39%	63,17%
jul/25	0,40	0,39%	0,83%	47,54%	36,25%	52,41%
ago/25	0,40	0,40%	0,45%	87,83%	40,36%	92,54%
set/25	0,40	0,40%	1,05%	38,01%	38,41%	42,31%
out/25	0,35	0,35%	0,66%	53,28%	32,23%	57,61%
Últimos 12 meses	7,33	7,32%	12,01%	60,95%	62,82%	68,63%

A distribuição de rendimentos referente a Outubro foi de **R\$0,35** por cota. Este valor representa um *dividend yield*³ mensal de **0,35%** e anual de **4,19%**, equivalendo a uma remuneração de **32,23%** do CDI⁴ no mês.

O fundo distribuiu **R\$7,33** por cota nos últimos doze meses e **R\$5,57** por cota em 2025, equivalentes a um *dividend yield*¹ no período de **7,32%** e **5,57%**, respectivamente.

¹ Em relação ao preço de fechamento da cota no respectivo mês.

³ Dividend Yield sobre o valor da cota patrimonial do mês

² Líquido de Imposto de Renda

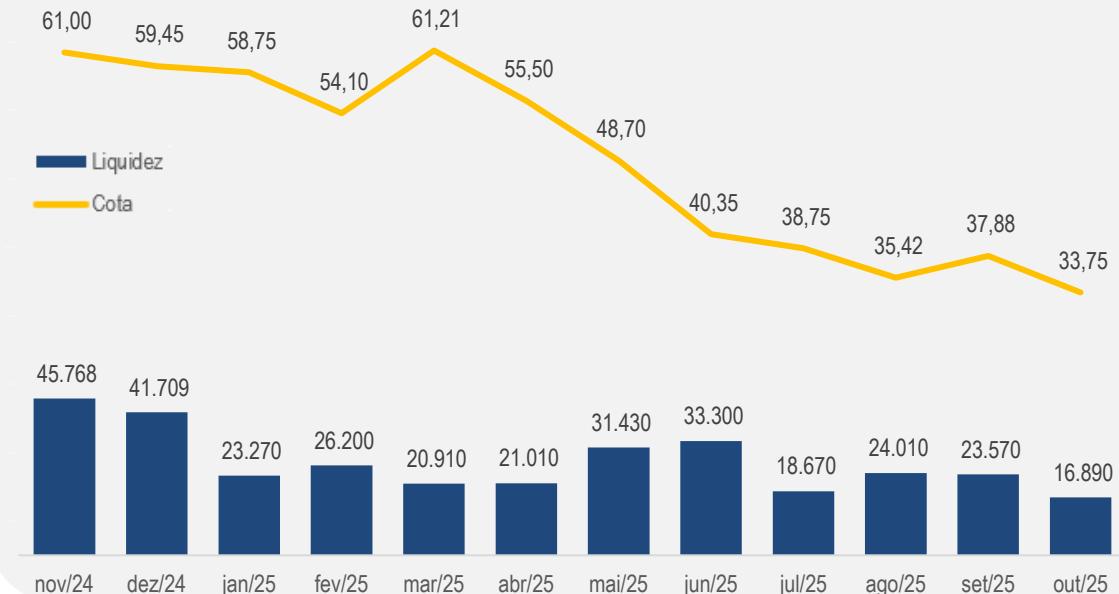
⁴ Com Gross Up



Mercado Secundário

	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	2025 YTD	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	31.430	33.300	18.670	24.010	23.570	16.890	239.260	326.737
Média Diária (R\$ Mil)	1.497	1.665	812	1.143	1.071	734	1.139	1.315
Cotas Negociadas	637.100	793.920	471.480	701.690	624.840	483.540	5.427.770	6.934.622
Giro (%)	5,43%	6,77%	4,02%	5,98%	5,33%	4,12%	4,63%	4,9%
Cota Fechamento	48,70	40,35	38,75	35,42	37,88	33,75	33,75	33,75

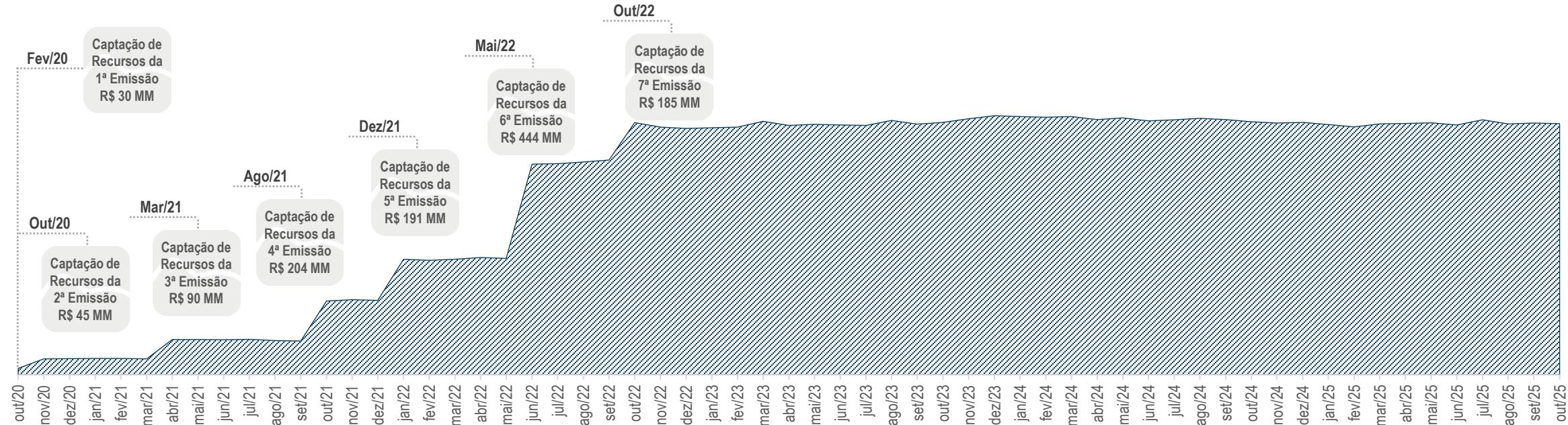
Liquidez Mensal (R\$ mil) e Cota de Fechamento (R\$)



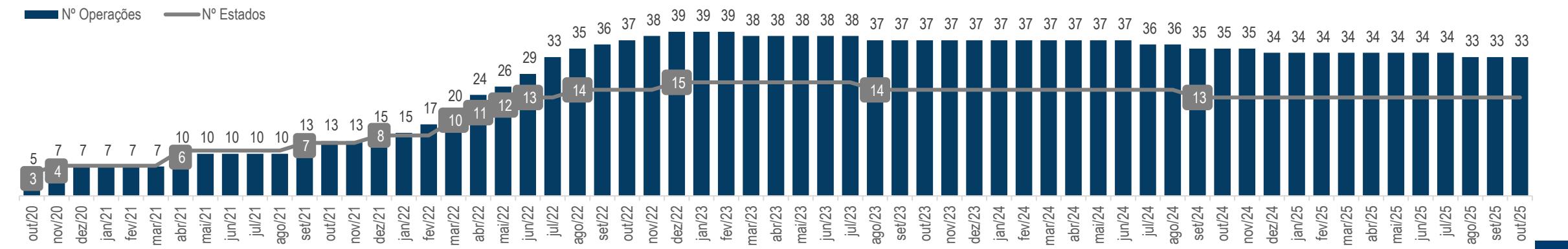
Número de Cotistas (Em milhares)



Patrimônio Líquido



Número de Operações



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



Ativos em Carteira

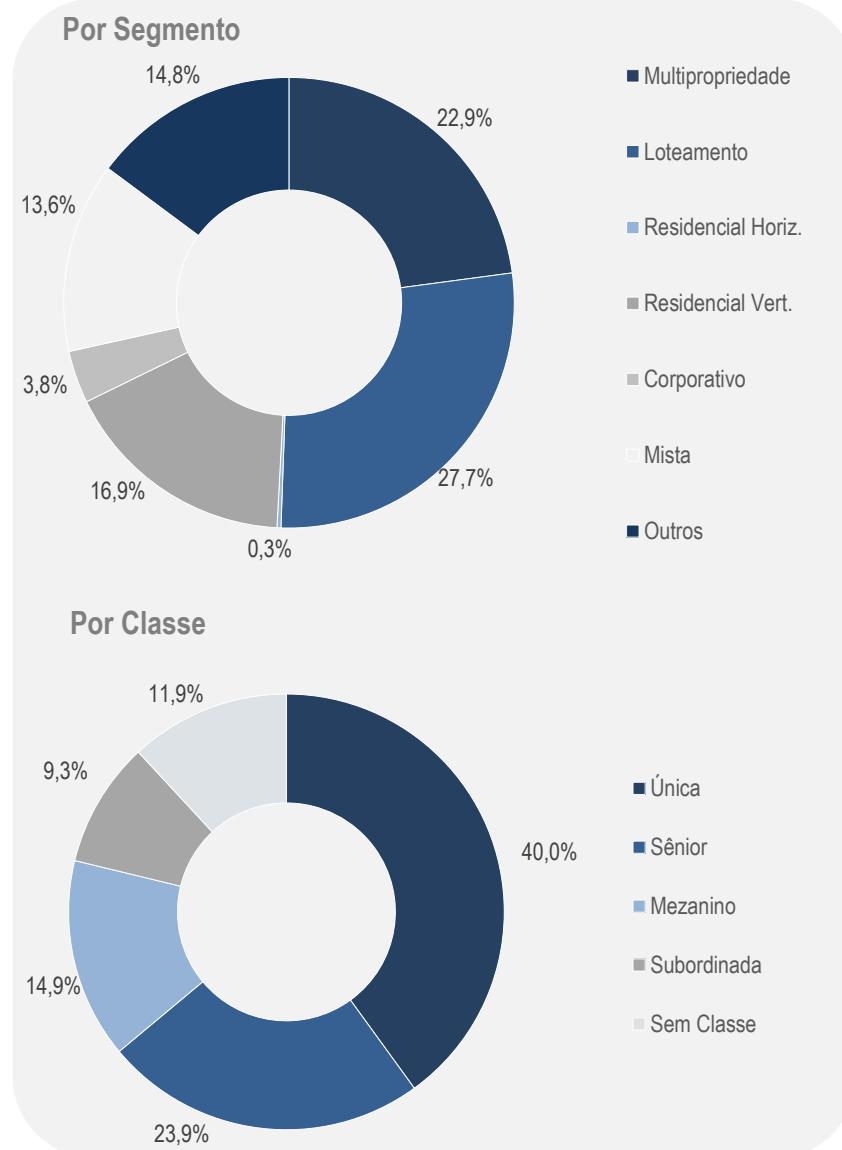
.Tipo	Operação	IF	Segmento	Estado	Cidade	Emissor	Classe	Indexador	Taxa (a.a.)	Valor	% PL	LTV	Razão PMT	Inadimp.	Obras	Vendas
FIDC	Residence	-	Multipropriedade	-	-	-	-	CDI	10,00%	156.999.133	13,4%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
DEB	Prima	-	Outros	BA	Esplanada	Prima Emp	-	IPCA	12,00%	142.807.698	12,2%	N/A	0,0%	N/A	N/A	N/A
CRI	Exata	23K2107866	Mista	SE	Aracaju	Travessia	Sênior	IPCA	16,00%	83.752.335	7,1%	103,0%	6,3%	0,5%	54,1%	57,1%
CRI	Victoria Brasil	21C0789502	Residencial Horiz.	SE	Aracaju	Travessia	Única	IPCA	12,00%	75.383.254	6,4%	222,5%	9,7%	84,7%	77,3%	81,7%
CRI	Lagoa Quente	21K0002027	Multipropriedade	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	IPCA	11,35%	60.957.310	5,2%	21,4%	241,4%	2,7%	100,0%	56,1%
DEB	Maravista	-	Residencial Horiz.	SE	Aracaju	Ventura Nordeste Emp	-	IPCA	16,00%	59.405.986	5,1%	100,1%	8,1%	0,7%	53,6%	70,4%
DEB	Mariana Maria	-	Residencial Vert.	SP	Salto	Mariana Maria Emp	-	IPCA	16,00%	53.001.534	4,5%	N/A	0,0%	1,3%	70,6%	40,6%
CRI	Casa Holding	22I1049939	Corporativo	RJ	Rio de Janeiro	Canal Sec	Sênior	IPCA	12,68%	46.688.513	4,0%	N/A	130,0%	N/A	N/A	N/A
DEB	Terras Altas	-	Loteamento	RS	Pelotas	Highland Emp	-	IPCA	16,00%	47.402.186	4,0%	134,1%	0,0%	18,7%	65,1%	47,6%
CCB	Nova Sousa	-	Loteamento	PB	Sousa	Travessia	Única	IPCA	14,75%	39.277.869	3,3%	186,2%	0,0%	24,5%	100,0%	48,2%
CRI	Five Senses	23J1263511	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Sênior	IPCA	13,00%	34.614.787	2,9%	55,4%	123,9%	18,7%	100,0%	89,1%
CRI	Guestier II	21K0591458	Loteamento	SP	Bauru	Travessia	Única	IGPM	11,00%	27.908.779	2,4%	83,2%	71,9%	24,1%	100,0%	95,9%
CRI	D'Paula	22J1295552	Residencial Vert.	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	IPCA	13,00%	31.078.895	2,6%	118,3%	0,0%	2,8%	76,7%	74,6%
CRI	Five Senses	23J1263572	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Subordinada	IPCA	16,40%	27.283.651	2,3%	55,4%	123,9%	18,7%	100,0%	89,1%
DEB	Sky	-	Loteamento	BA	Paulo Afonso	Sky Emp	-	IPCA	16,00%	27.203.272	2,3%	N/A	0,0%	6,3%	94,7%	21,2%
CRI	Nabileque	21E0823289	Loteamento	GO	Silvânia	Travessia	Única	IPCA	14,10%	26.632.709	2,3%	134,1%	10,0%	21,1%	100,0%	73,9%
CRI	Lotelar III	22B0448635	Loteamento	SP	Itapetininga	Travessia	Única	IPCA	12,65%	24.681.808	2,1%	53,4%	149,4%	2,8%	100,0%	57,4%
CRI	Barbosa	22G0963180	Residencial Vert.	MG	Varginha	Travessia	Subordinada	IPCA	14,75%	24.195.706	2,1%	93,4%	0,0%	9,9%	77,1%	60,9%
CRI	Hot Beach	21H1035009	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino	IPCA	12,50%	19.961.074	1,7%	61,2%	339,3%	1,9%	100,0%	96,1%
CCI	Home Equity	-	Home Equity	-	-	Travessia	-	IPCA	11,80%	18.874.324	1,6%	N/A	36,4%	N/A	N/A	N/A
CRI	Riacho Doce	22D0844981	Multipropriedade	AL	Maceio	Habitasec	Única	IPCA	13,00%	16.895.446	1,4%	67,7%	100,0%	23,8%	84,4%	78,4%
CRI	Brava Mundo	21J0989122	Multipropriedade	SC	Itajaí	Travessia	Única	IPCA	11,35%	15.918.652	1,4%	139,9%	106,0%	19,0%	100,0%	90,5%
CRI	Barbosa	22G0961446	Residencial Vert.	MG	Varginha	Travessia	Sênior	IPCA	12,15%	13.595.906	1,2%	93,4%	0,0%	9,9%	77,1%	60,9%
CRI	YBY	22G1162067	Loteamento	RN	Parnamirim	Canal Sec	Única	IPCA	13,30%	12.305.840	1,0%	108,8%	0,0%	0,7%	100,0%	65,4%
CRI	Mantiqueira	20H0874600	Loteamento	MG	Extrema	Travessia	Única	IPCA	11,85%	10.486.859	0,9%	38,9%	262,6%	14,2%	100,0%	74,8%
CRI	Melhoramentos	22F0756676	Loteamento	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	IPCA	12,01%	8.226.565	0,7%	42,4%	223,4%	1,1%	100,0%	80,9%
CRI	Cristal	22F1359784	Loteamento	BA	Pojuca	Travessia	Única	IPCA	14,00%	8.018.788	0,7%	183,8%	0,0%	N/A	N/A	0,0%
CRI	Home Equity	23G2256484	Outros	-	-	Travessia	Subordinada	IPCA	14,69%	6.416.558	0,5%	N/A	75,3%	N/A	N/A	N/A
CRI	Olimpo	21L0939502	Loteamento	SP	Monte Mor	True Sec	Sênior	IPCA	11,00%	6.062.012	0,5%	168,8%	0,0%	12,6%	100,0%	66,0%
CRI	Nilo	21H1089110	Residencial Vert.	SP	São Paulo	Travessia	Subordinada	IPCA	13,50%	5.952.030	0,5%	104,4%	0,0%	0,7%	99,5%	100,0%
CRI	Nilo	21H1088438	Residencial Vert.	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	IPCA	11,25%	5.843.832	0,5%	104,4%	0,0%	0,7%	99,5%	100,0%
EQUITY	Yuca	-	Residencial Vert.	SP	São Paulo	-	-	IPCA	22,00%	5.500.000	0,5%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Hot Beach	21H1035558	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Subordinada	IPCA	14,50%	4.894.865	0,4%	61,2%	339,3%	1,9%	100,0%	96,1%
CRI	Pacto	21C0818353	Loteamento	PB	Bananeiras	Travessia	Única	IPCA	13,10%	4.459.310	0,4%	19,5%	93,4%	35,1%	100,0%	44,3%
NC	J3	-	Loteamento	AL	Mar. Deodoro	Travessia	-	IPCA	12,68%	4.214.735	0,4%	29,9%	0,0%	0,3%	100,0%	93,9%
CRI	Imoguia	20A1044659	Loteamento	PB	Patos e Taperoá	Travessia	Única	IGPM	14,00%	3.625.192	0,3%	54,5%	138,8%	7,5%	100,0%	72,3%
CRI	Gran Poeme	22A0731741	Residencial Horiz.	GO	Goiânia	Travessia	Única	IPCA	11,25%	3.604.075	0,3%	41,6%	100,0%	0,0%	100,0%	92,1%
DEB	Bio Barra	-	Loteamento	RJ	Rio de Janeiro	Norte Emp	-	IPCA	11,75%	3.539.146	0,3%	86,7%	0,0%	27,8%	100,0%	73,3%
CRI	Pardini	22G0961469	Residencial Vert.	MG	Divinópolis	Travessia	Única	IPCA	12,60%	2.376.014	0,2%	97,7%	237,0%	100,0%	100,0%	94,9%
FII	CVPAR	-	Outros	-	-	BTGPactual	-	IPCA	12,00%	2.123.664	0,2%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Co-Haut 001	22A0759361	Residencial Vert.	PE	Recife	Habitasec	Sênior	IPCA	14,03%	1.202.763	0,1%	N/A	0,0%	N/A	N/A	N/A
CRI	Hot Beach	21H1035398	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino	IPCA	10,75%	33.230	0,0%	61,2%	339,3%	1,9%	100,0%	96,1%

Visão Geral

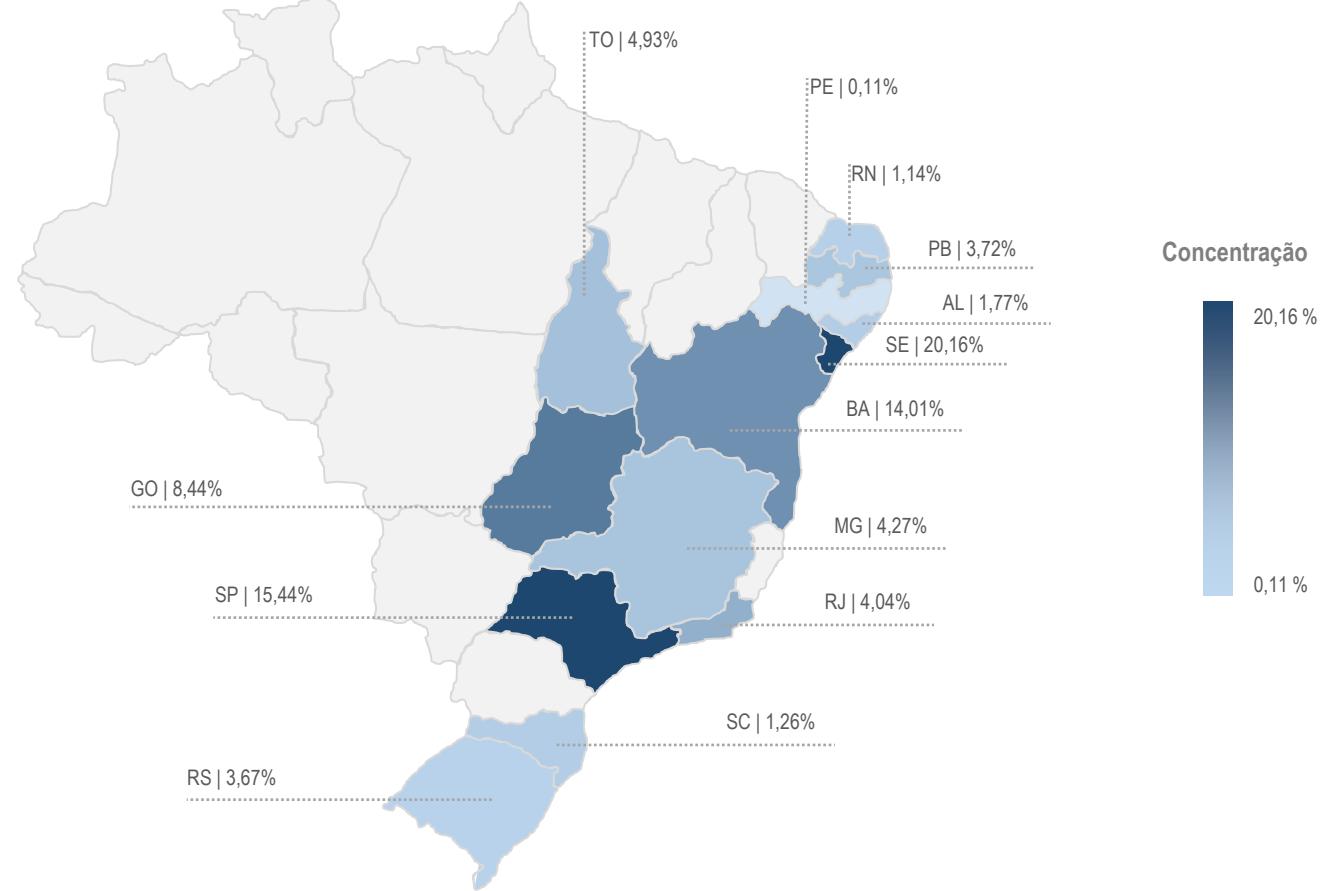
Indexador + 13,12% 1.173.406.305 99,5% 106,6% 55,1% 11,2% 82,8% 66,0%



Alocação

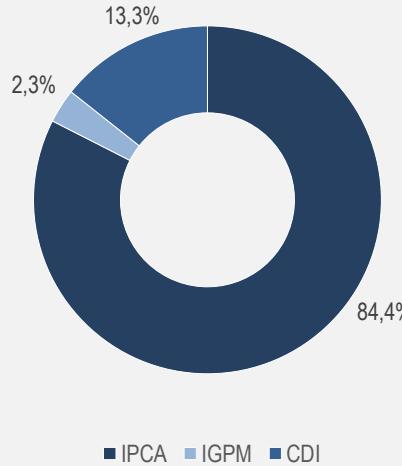


Distribuição Geográfica

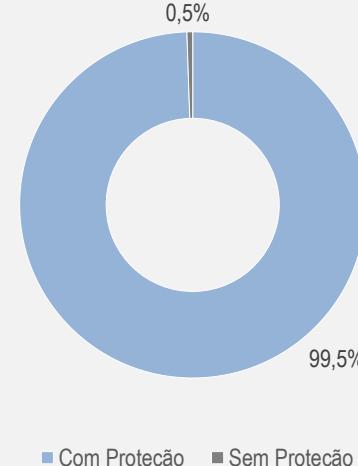


Alocação

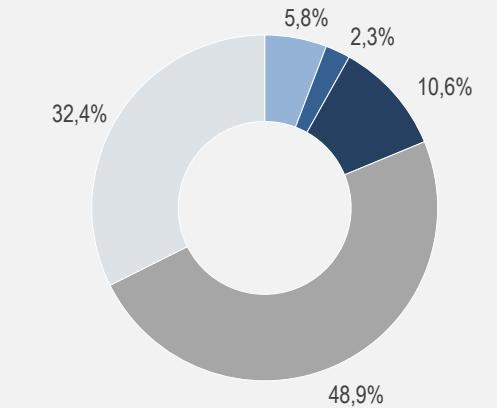
Por Indexador



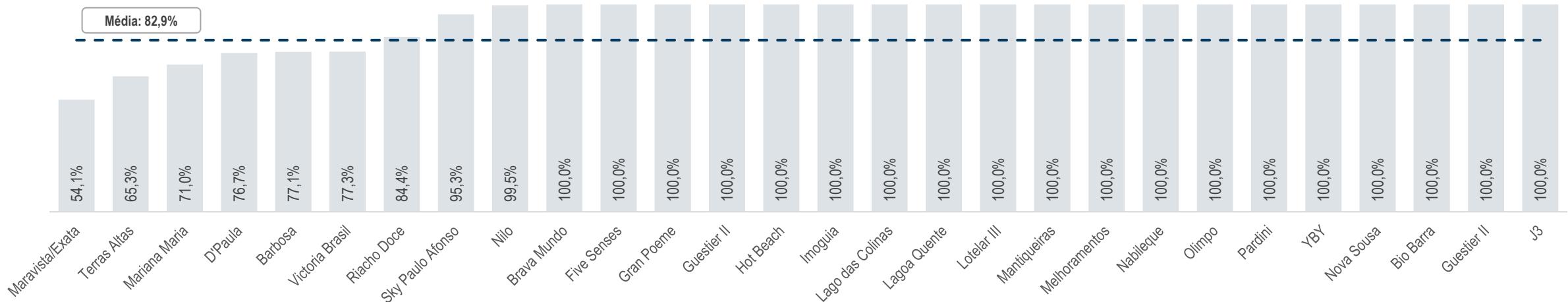
Por Proteção contra Deflação



Por Loan to Value



Andamento das Obras



Detalhamento do Ativos



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



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



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



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

Detalhamento do Ativos



CRI

Cristal Residence

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs



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

Lastro: Operação lastreada em CCBs



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



CRI

Gran Poeme

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs



www.instagram.com/rochhaoficial



www.dpaulasantos.com.br



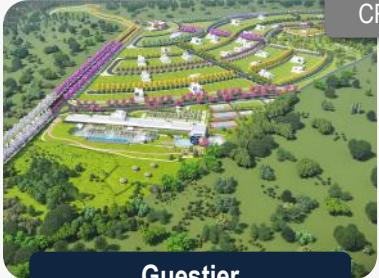
www.fivesensesresorts.com.br



www.summusengenharia.com.br



Detalhamento do Ativos



CRI

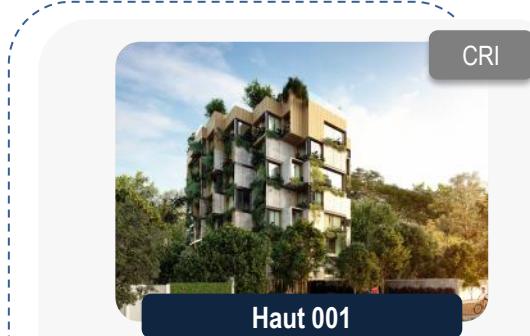
Guestier

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs



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



CRI

Hot Beach

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em Debenture



CRI

Imoguia

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs



www.residencialguestier.com.br



www.cohaut.com



www.hotbeach.com.br



www.carvalholoteamentos.com.br



Detalhamento do Ativos



NC

J3

Segmento: Loteamento

Localização: Marechal Deodoro, AL

VGV: R\$ 9.550.000,00

Taxa: IPCA + 12,68% a.a.

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 5.300.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs



CRI

Lagoa Quente

Segmento: Multipropriedade

Localização: Caldas Novas, GO

VGV: R\$ 540.000.000,00

Taxa: IPCA + 11,35% a.a.

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 101.000.000,00

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de apartamentos vendidos e do estoque
- Alienação 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



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\$ 58.200.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs



DEB

Maravista

Segmento: Residencial Horizontal

Localização: Aracaju, SE

VGV: R\$ 460.000.000,00

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 100.000.000,00 (R\$ 100MM liquidados pela Urca)

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

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



www.j3construtora.com.br



www.lagoaecotowers.com.br



www.parqueitape.com.br



www.victoriabrasilemp.com.br



Detalhamento do Ativos



DEB

Mariana Maria

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

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

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



www.tpolb.com.br



CRI

Melhoramentos

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs



www.lagoagoldenpark.com.br



CRI

Nabileque

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs



www.nabileque.com.br



CRI

Nilo

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs



www.edificionilo.com.br



Detalhamento do Ativos



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



Olimpo

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs



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



Pardini

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs



www.novasousa.com.br



www.olimpoparticipacoes.com.br



www.pactourbanismo.com.br



www.construtorapardini.com

Detalhamento do Ativos



DEB

Prima

Segmento: Diversos
Localização: Esplanada e Salvador, BA
VGV: R\$ 948.493.000,00
Taxa: IPCA + 12,0% a.a. até 17,0%
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 450.000.000,00 (R\$ 108,0MM líquidos pela Urca)

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

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



www.primainova.com.br



CRI

Quinta da Mantiqueira

Segmento: Loteamento
Localização: Extrema, MG
VGV: R\$ 54.718.208,72
Taxa: IPCA + 11,85% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 21.912.000,00

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE correspondentes à Incorporadora com procura 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 CCBs



www.quintamantiqueira.com.br



FIDC

Residence Club

Segmento: Multipropriedade
VGV: R\$ 468.000.000,00
Taxa: CDI + 10,0% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 388.800.000,00

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

- Operação com lastro em créditos imobiliários pulverizados, majoritariamente multipropriedade.
- Razão de garantia de 2 para 1 ou seja para cada real investido temos 2 reais de crédito
- Co-Investidor Itaú BBA
- 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 fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica

Lastro: Operação lastreada em CCBs



www.riachodoce.club



Detalhamento do Ativos



DEB

Sky

Segmento: Loteamento
Localização: Paulo Afonso, BA
VGV: R\$ 18.343.834,20
Taxa: IPCA + 16,0% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 17.000.000,00 (R\$ 15MM liquidados pela Urca)

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

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



DEB

Terras Altas

Segmento: Loteamento
Localização: Pelotas, RS
VGV: R\$ 49.303.296,00
Taxa: IPCA + 17,0% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 30.000.000,00 (R\$ 20MM liquidados pela Urca)

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

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



CRI

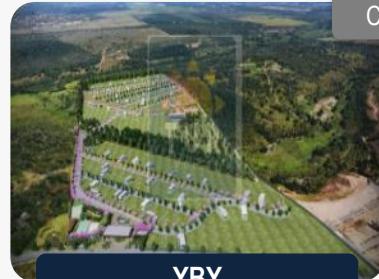
Victoria Brasil

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



CRI

YBY

Segmento: Loteamento
Localização: Parnamirim, RN
VGV: R\$ 35.000.000,00
Taxa: IPCA + 13,3% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 27.000.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs e CCBs



Detalhamento do Ativos



Segmento: Residencial Vertical

Localização: São Paulo, SP

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 11.500.000,00

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

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



www.yuca.live/apartamentos



Sobre o Gestor

Os profissionais da Urca Gestão de Recursos são oriundos da Urca Capital Partners, boutique de investment banking com ampla experiência em estruturação de operação financeiras, finanças corporativas, fusões e aquisições, dívidas estruturadas para o mercado de capitais, em especial para o mercado imobiliário.

Desde 2015, a Urca possui uma área dedicada a estruturação e colocação de operações estruturadas de dívida lastreada em recebíveis imobiliários pulverizados, compra e venda de carteiras de recebíveis imobiliários, créditos não performados e dívida corporativa.

Desde 2009 atuando no mercado de finanças corporativas e fusões e aquisições, a Urca possui expertise em um espectro amplo de setores, com destaque especial para o setor agropecuário, educação, imobiliário e consumo



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

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