

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Gerencial – Fevereiro 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

- A gestão permanece fazendo alocações nas operações em carteira, com uma gestão conservadora de caixa, buscando garantir que as obras mantenham a performance esperada
- Os resultados de correção monetária das operações tem aumentado gradativamente e isso será refletido diretamente nos rendimentos distribuídos. Inserimos no slide de dividendo mínimo explicações de como a correção monetária impacta nas operações da carteira
- Acompanhamos os movimentos da cota no mercado secundário e entendemos que o setor de fundos imobiliários de crédito, coloquialmente chamados de “fundos de papel” estejam passando por uma queda de preços sistêmica, sem correlação com o risco da carteira do nosso fundo. Não vislumbramos em um futuro próximo problemas de crédito que possam impactar a performance da carteira. As operações do fundo que possuem risco de venda estão performando dentro do esperado (o cenário macro pode ter impacto futuro na performance das operações, embora isso não seja verificável no momento).

Considerações Macroeconômicas

- Dentro do cenário atual macro, estamos acompanhando com atenção uma potencial redução de juros por parte do Banco Central sem contrapartida fiscal do Governo, o que poderia trazer uma pressão cambial relevante, conseqüente aumento da inflação, aumento do risco país e conseqüente abertura da curva de juros futuro o que termina por encarecer o crédito. Para minimizar o risco de exposição a custo de obras em um cenário inflacionário, a gestão tem controlado o caixa de forma conservadora, e dentro do nosso fluxo de caixa programado a exposição será mínima ou até zero antes que um impacto relevante possa ser causado por esse potencial evento. Restando um risco de vendas nos empreendimentos que dependemos do resultado comercial para atingir a TIR alvo (IPCA + 17% mínima nesses empreendimentos), temos uma boa sobra de taxa esperada nesses operações que nos deixam confortável em obter retornos acima da taxa média do fundo mesmo em um cenário de crédito mais estressado que o atual.



Destaques do Mês

Valor de Mercado
R\$ 1.158 milhões

Cotação (B3)
R\$ 98,18 (-0,15%)¹

Patrimônio Líquido
R\$ 1.159 milhões

Cota Patrimonial
R\$ 99,33

Dividendos
R\$ 1,30 por cota

Dividendos (LTM)
R\$ 17,848 por cota

Cotistas
92.756 cotistas

Liquidez Média Diária
R\$ 2,545 milhões

Movimentações do Mês

- O fundo integralizou R\$ R\$ 1.067.967,47 referentes ao CRI Ommar, R\$ 402.946,42 referentes ao CRI Pardini, R\$ 1.627.919,14 referentes ao CRI Five Senses, R\$ 1.585.600,67 referentes ao CRI Brava Mundo, R\$ 710.187,37 referentes ao CRI Nilo, R\$ 4.000.000,00 referentes a DEB Maravista, R\$ R\$ 1.715.780,89 referentes a DEB Guestier.

Eventos Subsequentes

- O Pipeline de novas operações em negociação está em 450 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.
- As negociações no empreendimento Nova Sousa seguem, já com os documentos da reestruturação já em circulação sem prejuízo algum no andamento do empreendimento, que obteve aprovação da rede elétrica e está em vias de obter o TVO, dependendo apenas de aprovação da prefeitura.



Demonstração do Resultado do Exercício

	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	2023 YTD	LTM
Receita	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	16.030.801	16.068.295	16.131.489	16.068.295	170.093.602
Juros dos CRIs	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	11.101.700	10.977.660	10.697.477	21.675.137	98.052.683
Atualização Monetária dos CRIs	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	3.668.338	3.652.754	4.717.486	8.370.240	41.850.313
Outras Receitas Financeiras	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	1.260.763	1.437.881	716.527	2.154.408	30.190.606
(-) Despesas	(518.382)	(746.317)	(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)	(2.479.649)	(11.153.727)
Taxa de Administração	(105.979)	(140.320)	(114.826)	(129.312)	(129.215)	(208.144)	(233.212)	(211.613)	(203.410)	(233.793)	(251.361)	(255.034)	(506.394)	(2.216.219)
Taxa de Gestão	(402.722)	(533.217)	(436.338)	(491.385)	(491.019)	(790.949)	(886.206)	(842.393)	(772.957)	(888.414)	(955.171)	(969.127)	(1.924.298)	(8.459.896)
Outros Custos e Despesas	(9.681)	(72.780)	(105.092)	(48.511)	(14.189)	(12.615)	(71.564)	(13.047)	(63.072)	(18.104)	(18.753)	(30.203)	(48.956)	(477.612)
Reserva de Caixa¹	77.787	(230.270)	(944.699)	(736.042)	(576.378)	(2.773.259)	(2.161.947)	(225.691)	285.104	(804.333)	162.574	(70.545)	92.029	(7.997.699)
Resultado Líquido	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	14.129.471	14.594.060	15.177.822	29.771.882	150.945.208
por cota (R\$)	1,56	1,86	1,99	1,85	1,20	1,62	1,32	1,13	1,11	1,21	1,25	1,30	2,55	17,40
Valor Distribuído	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	14.129.471	14.594.060	15.177.822	29.771.882	151.369.899
por cota (R\$)	1,65	1,84	2,01	1,85	1,20	1,62	1,31	1,13	1,11	1,21	1,25	1,30	2,55	17,48
# de Cotas	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	11.675.248	11.675.248	11.675.248		
(-) Reserva de Lucro⁽²⁾	481.168	(128.352)	128.352	-	-	-	(56.477)	56.477	(43.315)	43.315	(411.525)	371.242	(40.283)	440.885

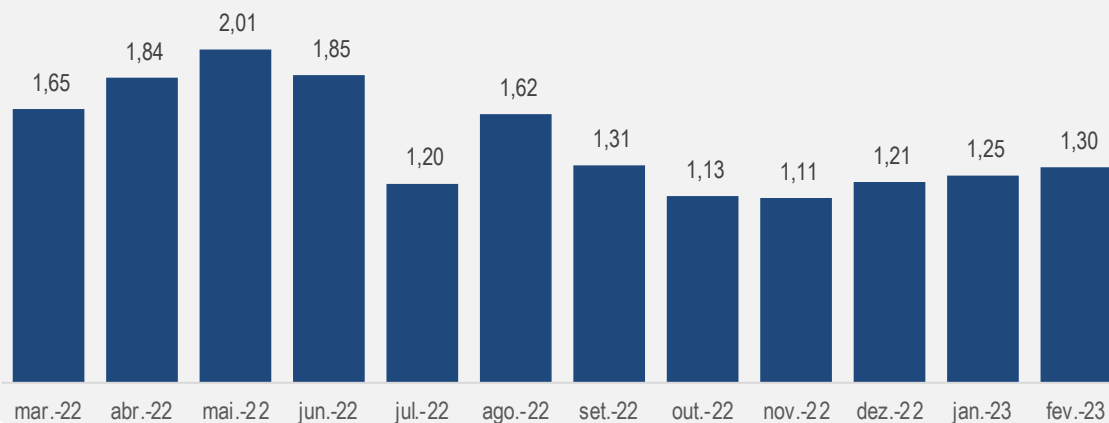
OS RESULTADOS APRESENTADOS ESTÃO EM REGIME DE CAIXA

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

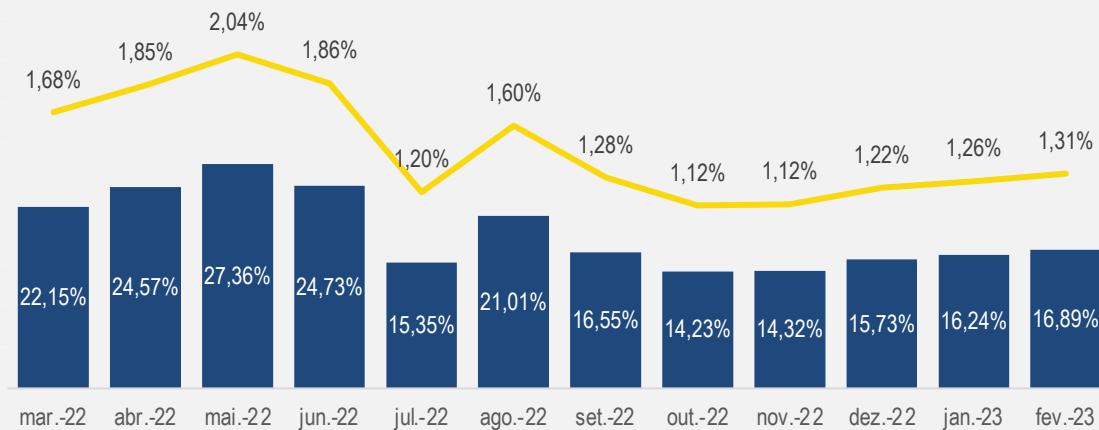


Rentabilidade

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
mar/22	1,65	1,68%	2,19%	76,6%	208,6%	171,3%
abr/22	1,84	1,85%	1,63%	113,3%	254,7%	217,1%
mai/22	2,01	2,04%	1,04%	196,1%	226,3%	162,3%
jun/22	1,85	1,86%	1,24%	150,0%	210,5%	105,6%
jul/22	1,20	1,20%	-0,12%	N/A	133,0%	92,6%
ago/22	1,62	1,60%	0,20%	787,8%	157,6%	200,9%
set/22	1,31	1,28%	0,27%	469,2%	137,8%	131,3%
out/22	1,13	1,12%	1,16%	96,2%	125,6%	N/A
nov/22	1,11	1,12%	0,98%	114,7%	126,3%	900,5%
dez/22	1,21	1,22%	1,19%	103,0%	125,4%	1035,4%
jan/23	1,25	1,26%	1,10%	114,9%	129,2%	140,6%
fev/23	1,30	1,31%	1,41%	92,8%	163,9%	146,0%
Últimos 12 Meses	17,48	17,60%	12,99%	135,5%	155,6%	172,0%

A distribuição de rendimentos referente a dezembro foi de **R\$ 1,30/cota**. Este valor representa um *dividend yield* mensal de 1,31% e anual de 16,89% sobre o valor patrimonial da cota no fechamento do mês, qual seja R\$99,33, e equivale a uma remuneração de 163,9% do CDI no mês de Fevereiro.

O fundo distribuiu R\$ 2,55 por cota em 2023, equivalentes a um *dividend yield* no período de 2,57%.

¹ Em relação à Cota Patrimonial

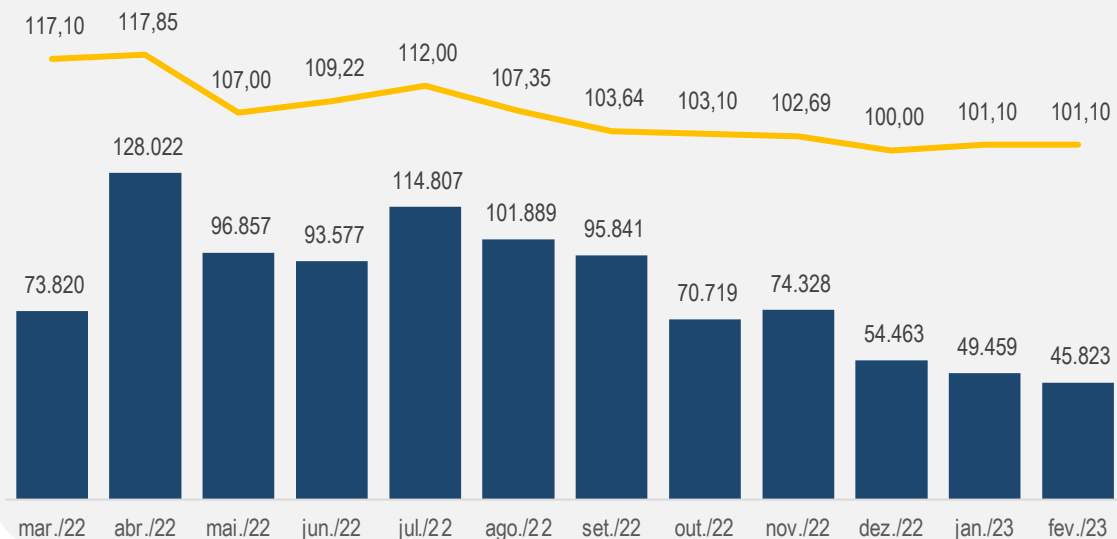
² Líquido de Imposto de Renda



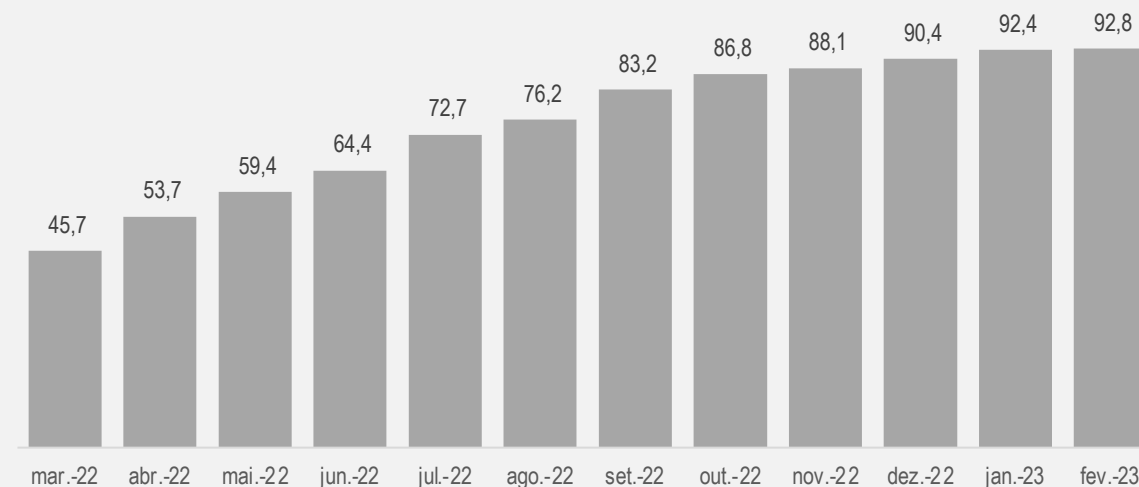
Mercado Secundário

	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	2023 YTD	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	95.841	70.719	74.328	54.463	49.459	45.823	95.282	999.605
Média Diária (R\$ Mil)	4.564	3.536	3.716	2.593	2.248	2.546	2.382	3.998
Cotas Negociadas	930.484	692.961	742.714	553.778	493.815	461.587	493.815	9.467.522
Giro (%)	9,4%	5,9%	6,4%	4,7%	4,2%	4,0%	4,2%	10,0%
Cota Fechamento	103,10	102,69	100,00	101,10	101,10	99,18	99,18	99,18

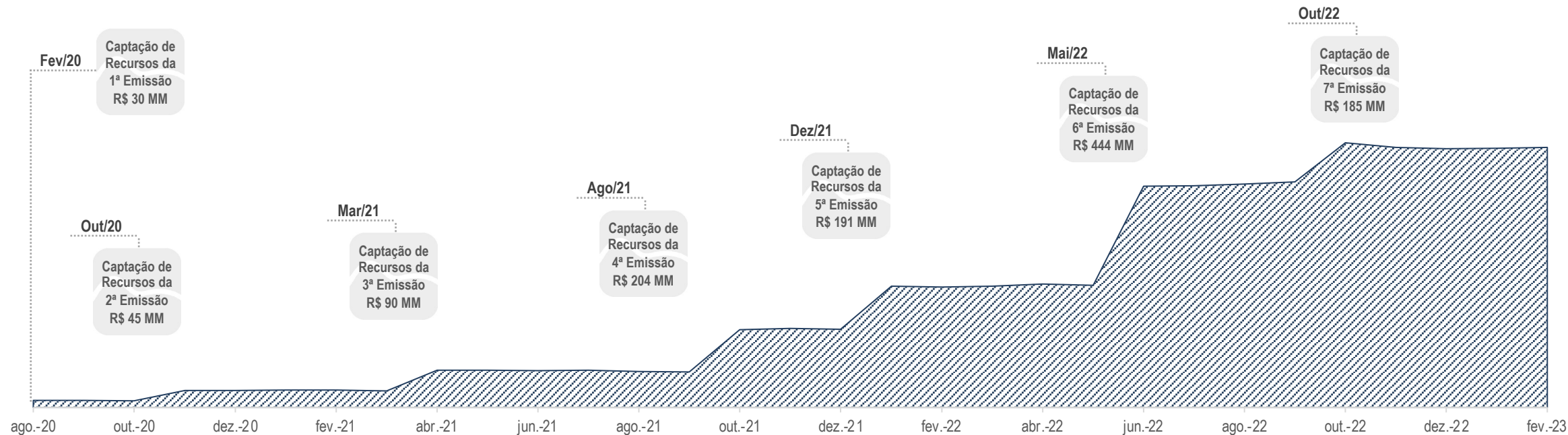
Liquidez Mensal (R\$ mil) e Cota de Fechamento (R\$)



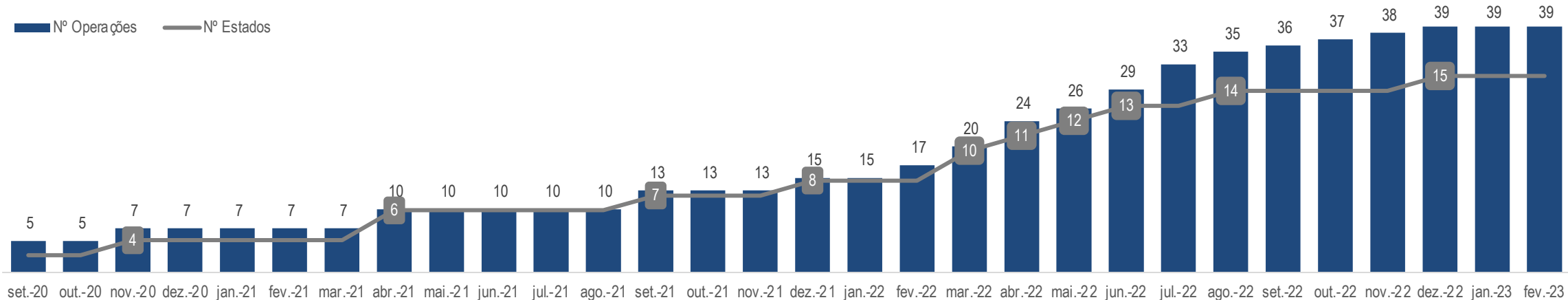
Número de Cotistas (Em milhares)



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%	111.375.050	9,6%	-	-	-	-	-	-
DEB Prima¹	-	Outros	BA	Esplanada	Prima Emp	-	IPCA	12,00%	100.571.085	8,7%	jan-30	-	-	-	-	-
CRI Lagoa Quente	21K0002027	Multipropriedade	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	IPCA	11,35%	88.321.438	7,6%	abr-34	35,3%	84,2%	53,5%	1,2%	421,3%
DEB Maravista	-	Residencial Horizontal	SE	Aracaju	Ventura Nordeste Emp	-	IPCA	16,00%	85.790.183	7,4%	mai-26	-	31,1%	-	-	-
CRI Casa Holding	22H1049939	Cooperativo	RJ	Rio de Janeiro	Canal Sec	Sênior	IPCA	12,68%	58.942.200	5,1%	set-29	-	-	-	-	-
CRI Guestier II	21K0591458	Loteamento	SP	Bauru	Travessia	Única	IGPM	11,00%	62.284.027	5,4%	jun-33	86,4%	100,0%	94,0%	6,8%	194,9%
CRI Victoria Brasil	21C0789502	Residencial Horizontal	SE	Aracaju	Travessia	Única	IPCA	12,00%	55.499.993	4,8%	abr-31	57,5%	77,3%	36,0%	9,8%	134,2%
CRI Hot Beach	21H1035009	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino 2	IPCA	11,00%	48.239.968	4,2%	ago-27	62,4%	100,0%	97,4%	2,3%	328,1%
Home Equity	-	Home Equity	-	-	-	-	IPCA	11,80%	36.595.749	3,2%	fev-51	-	-	-	-	-
CRI Lotelar III	22B0448635	Loteamento	SP	Itapetininga	Travessia	Única	IPCA	12,65%	33.671.194	2,9%	jun-36	57,4%	98,0%	87,0%	1,4%	143,9%
CRI Vanvera	21D0736598	Loteamento	RO	Ariquemes	Travessia	Única	IPCA	12,15%	23.642.713	2,0%	nov-34	41,9%	100,0%	93,6%	4,2%	183,2%
CCB Nova Sousa	-	Loteamento	PB	Sousa	Travessia	Única	IPCA	14,75%	21.848.348	1,9%	ago-31	95,8%	98,9%	61,0%	5,6%	263,0%
CRI Nabieque	21E0823289	Loteamento	GO	Silvânia	Travessia	Única	IPCA	13,49%	19.046.939	1,6%	jul-32	79,6%	96,3%	83,8%	7,0%	80,0%
CRI Gran Poeme⁵	22A0731741	Residencial Horizontal	GO	Goiania	Travessia	Única	IPCA	11,25%	18.092.876	1,6%	jan-27	81,9%	100,0%	91,9%	2,5%	15,2%
CRI Mantiqueira	20H0874600	Loteamento	MG	Extrema	Travessia	Única	IPCA	11,85%	18.067.896	1,6%	abr-33	69,6%	91,7%	75,8%	3,8%	195,8%
DEB Terras Altas	-	Loteamento	RS	Pelotas	Highland Emp	-	IPCA	17,00%	18.106.057	1,6%	jan-32	83,4%	45,8%	37,3%	4,9%	-
CRI Five Senses	21H1004301	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Subordinada	IPCA	16,40%	17.835.083	1,5%	mar-28	11,8%	65,5%	31,6%	15,2%	83,1%
CRI Hot Beach	21H1035558	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Subordinada	IPCA	13,00%	16.087.785	1,4%	ago-27	62,4%	100,0%	97,4%	2,3%	328,1%
DEB Mariana Maria	-	Residencial Vertical	SP	Salto	Mariana Maria Emp	-	IPCA	16,00%	16.069.554	1,4%	abr-27	-	19,2%	1,2%	-	-
CRI Riacho Doce	22D0844981	Multipropriedade	AL	Maceio	Habitasec	Única	IPCA	13,00%	15.779.685	1,4%	abr-29	25,3%	63,7%	92,2%	6,1%	509,4%
CRI Brava Mundo	21J0989122	Multipropriedade	SC	Itajai	Travessia	Única	IPCA	11,35%	16.432.018	1,4%	fev-28	19,7%	77,3%	75,0%	2,3%	187,5%
CRI Melhoramentos	22F0756676	Loteamento	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	IPCA	12,50%	14.649.425	1,3%	jun-37	17,8%	100,0%	41,3%	1,5%	313,5%
CRI YBY	22G1162067	Loteamento	RN	Parnamirim	Canal Sec	Única	IPCA	13,30%	14.325.007	1,2%	nov-31	80,7%	100,0%	93,4%	3,3%	102,6%
DEB Sky	-	Loteamento	BA	Paulo Afonso	Sky Emp	-	IPCA	16,00%	13.934.433	1,2%	jan-32	-	79,2%	17,8%	-	-
CRI Atmosfera	20H0775484	Residencial Vertical	SP	Ubatuba	Travessia	Única	IPCA	11,68%	13.184.565	1,1%	ago-32	81,5%	82,1%	90,4%	5,4%	365,8%
CRI Five Senses	21H1003998	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Sênior	IPCA	13,00%	12.465.004	1,1%	mar-28	11,8%	65,5%	31,6%	15,2%	83,1%
CRI OMMAR	22G1046910	Residencial Vertical	SC	Florianopolis	Travessia	Sênior	IPCA	12,50%	13.381.458	1,2%	dez-26	22,8%	54,7%	78,8%	1,0%	254,4%
CRI Barbosa	22G0963180	Residencial Vertical	MG	Varginha	Travessia	Subordinada	IPCA	14,75%	10.529.895	0,9%	jul-25	21,8%	65,6%	63,6%	4,2%	494,6%
FII CVPAR²	-	Outros	-	-	-	-	BTGPactual	12,00%	10.846.000	0,9%	-	-	-	-	-	-
CRI Lupera	22D0005008	Loteamento	TO	Araguaina	Vert	Única	IPCA	12,00%	8.334.580	0,7%	jun-37	30,5%	100,0%	46,2%	0,9%	135,8%
CRI D'Paula	22J1295552	Residencial Vertical	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	IPCA	13,00%	7.948.710	0,7%	dez-26	30,7%	41,5%	89,0%	1,1%	211,6%
CRI Cristal⁴	22F1359784	Loteamento	BA	Pojuca	Travessia	Única	IPCA	14,00%	7.133.898	0,6%	jul-25	22,1%	12,5%	100,0%	2,1%	3,9%
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%	5.115.800	0,4%	jan-25	68,5%	100,0%	89,0%	0,9%	408,4%
NC J3	-	Loteamento	AL	Marechal Deodorc	Travessia	-	IPCA	12,68%	5.059.701	0,4%	mar-32	45,3%	100,0%	95,2%	2,4%	282,2%
CRI Pacto	21C0818353	Loteamento	PB	Bananeiras	Travessia	Única	IPCA	13,10%	4.924.350	0,4%	jul-34	22,7%	93,3%	46,9%	11,0%	74,8%
DEB Bio Barra	-	Loteamento	RJ	Rio de Janeiro	Norte Emp	-	IPCA	11,75%	4.807.809	0,4%	mai-32	-	100,0%	69,2%	13,8%	-
CRI Nilo²	21H1089110	Residencial Vertical	SP	São Paulo	Travessia	Subordinada	IPCA	13,50%	5.184.655	0,4%	jul-23	25,6%	72,3%	69,6%	1,3%	157,3%
CRI Nilo	21H1088438	Residencial Vertical	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	IPCA	11,25%	4.713.105	0,4%	jul-23	25,5%	72,3%	69,6%	1,3%	157,3%
CRI Imoquia	20A1044659	Loteamento	PB	Patos e Taperoá	Travessia	Única	IGPM	14,00%	4.195.951	0,4%	fev-30	50,2%	98,0%	77,0%	2,8%	185,3%
CRI Pardini	22G0961469	Residencial Vertical	MG	Divinopolis	Travessia	Única	IPCA	12,60%	4.104.752	0,4%	ago-25	44,3%	89,2%	97,7%	0,0%	456,4%
CRI Evidence	22C1240815	Residencial Vertical	PA	Belém	RB Sec	Sênior	IPCA	12,00%	3.643.829	0,3%	mar-26	7,5%	41,6%	76,8%	0,4%	2313,7%
Oasis	-	Residencial Vertical	RN	Natal	Travessia	-	IPCA	11,80%	2.827.080	0,2%	fev-51	-	-	-	-	-
CRI Barbosa	22G0961466	Residencial Vertical	MG	Varginha	Travessia	Sênior	IPCA	12,15%	1.761.593	0,2%	jul-25	21,8%	65,6%	63,6%	4,2%	494,6%
CRI Co-Haut 001	22A0759361	Residencial Vertical	PE	Recife	Habitasec	Sênior	IPCA	14,03%	1.021.979	0,1%	dez-25	-	41,0%	46,0%	-	-
CRI Ferrara	22C1240846	Residencial Vertical	PA	Belém	RB Sec	Sênior	IPCA	12,00%	733.513	0,1%	mar-26	2,2%	19,1%	82,8%	0,5%	7132,5%
CRI Hot Beach	21H1035398	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino 1	IPCA	9,25%	80.363	0,0%	ago-27	62,4%	100,0%	97,4%	2,3%	328,1%

Visão Geral

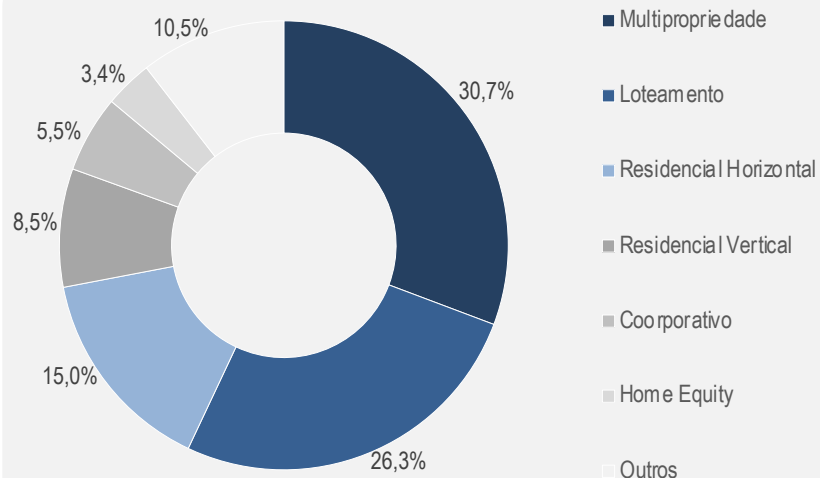
¹ Operação com taxa IPCA+17,0% e pagamento mínimo de IPCA+12,0%. Os juros de 5,0% não pagos são capitalizados e incorporados ao saldo devedor até o início das amortizações
 ² Operações nas quais a razão PMT pode estar abaixo de 100% até o habite-se. Por se tratar de residencial vertical com pagamento 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 + 12,53% a.a **1.062.707.299** **91,6%** **30,7%** **53,7%** **42,0%** **2,65%** **147,5%**

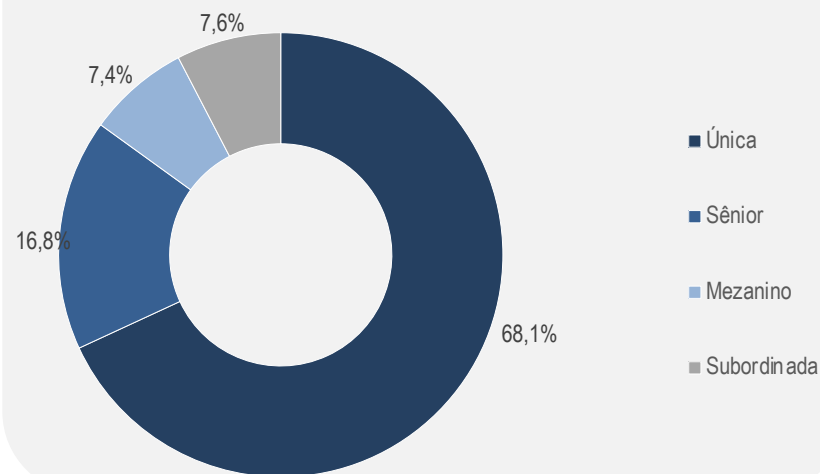
⁴ CRI Cristal: Neste mês tivemos um problema de boletagem e foi utilizado o fundo de reserva para pagamento da PMT do mês.
 ⁵ Gran Poeme: O Empreendimento esta em fase de retirada do habite-se, dessa forma começaremos os desligamentos, nesse período de pagamento de chaves as parcelas mensais serão pagas pelo empreendedor até o desligamento dos créditos.

Alocação

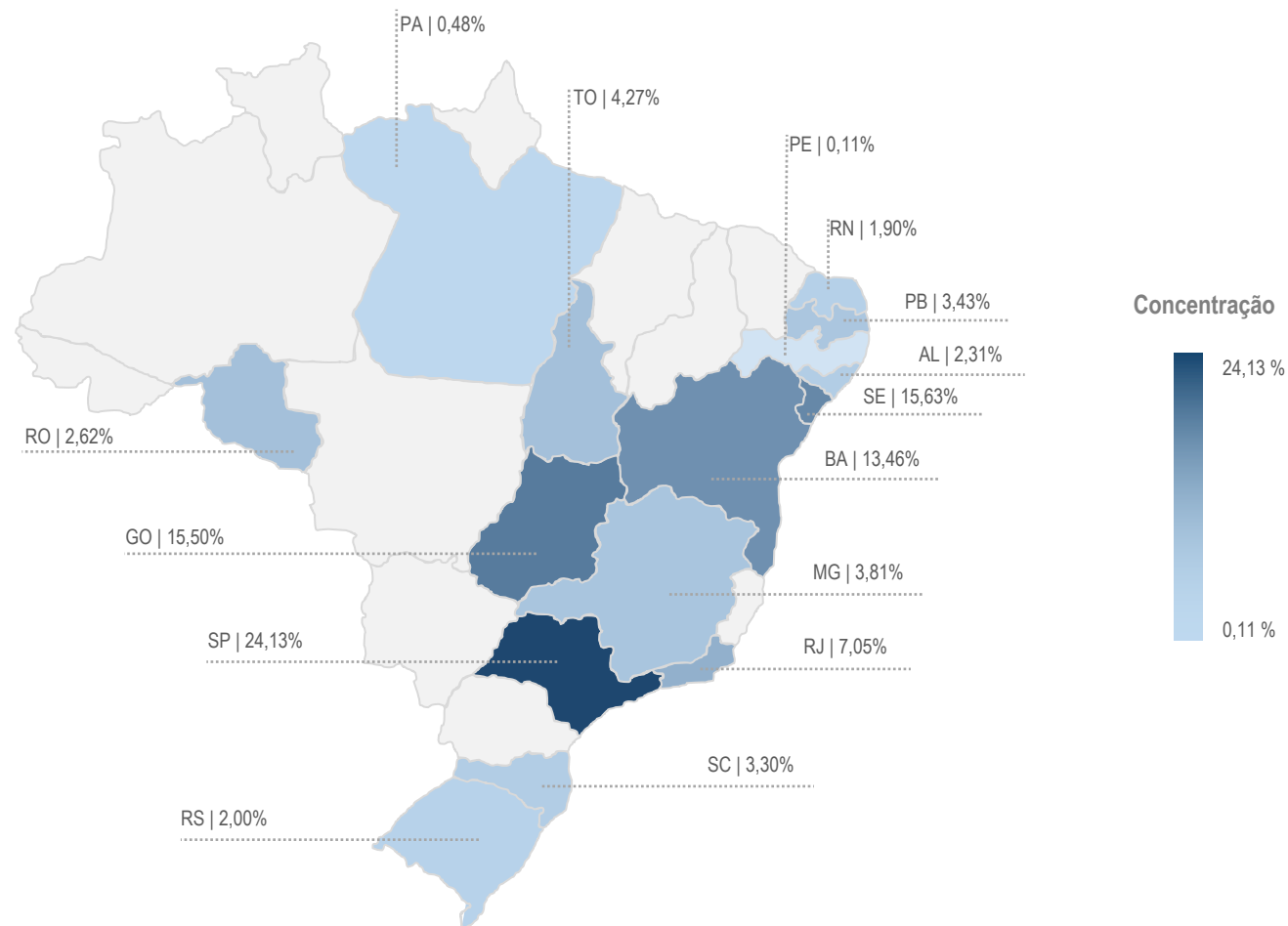
Por Segmento



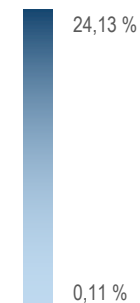
Por Classe



Distribuição Geográfica

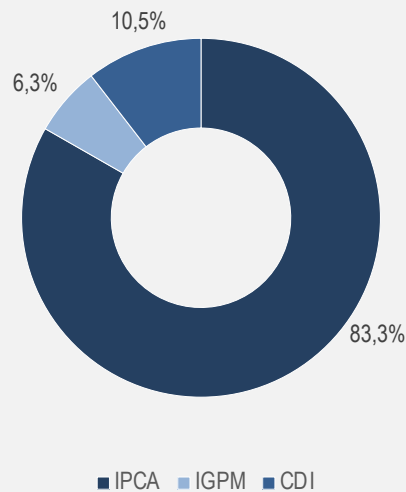


Concentração



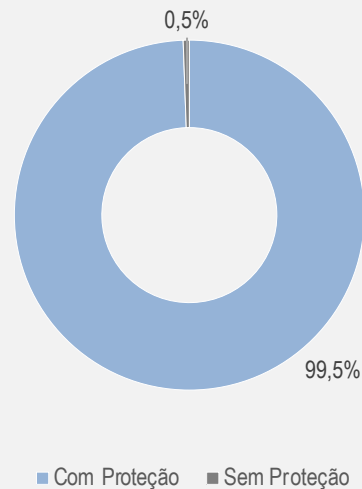
Alocação

Por Indexador

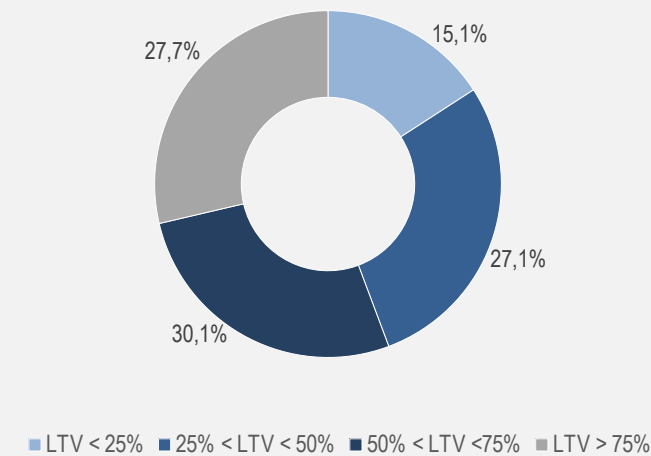


Taxa Média de Juros IPCA	12,90% a.a.
Taxa Média de Juros IGPM	11,20% a.a.
Taxa Média de Juros CDI	10,00% a.a.

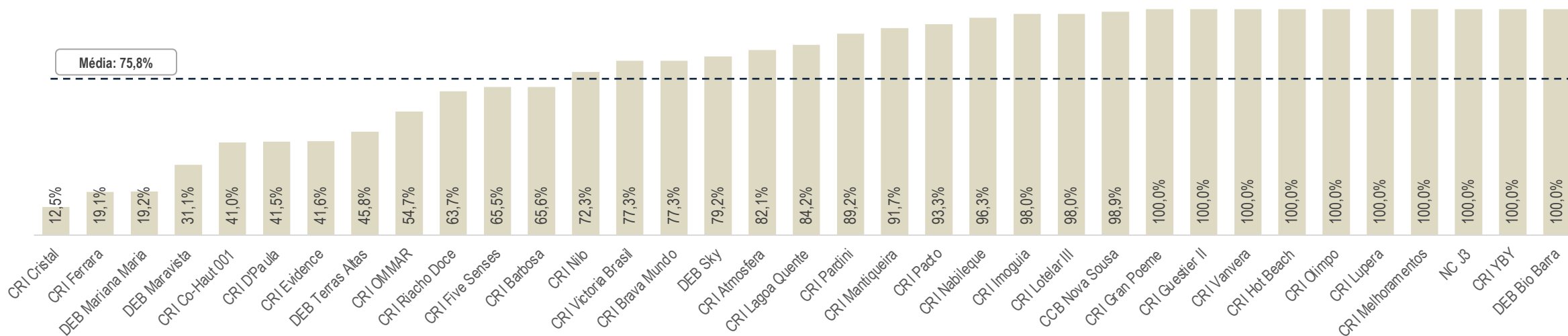
Por Proteção contra Deflação



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	111.375.050	0,0761	8,51%	-	-	-	-
Prima	100.571.085	0,0817	9,14%	-	-	-	-
Laço Quente	88.043.683	0,0754	8,43%	1,51%	1,19%	-0,32%	65,58%
Maravista	85.790.183	0,0697	7,80%	-	-	-	-
Hot Beach	67.623.244	0,0521	5,83%	9,38%	2,31%	-7,07%	44,10%
Casa Holding	57.891.660	0,0617	6,90%	-	-	-	-
Victoria Brasil	55.269.599	0,0528	5,90%	0,00%	9,79%	9,79%	37,30%
Guestier II	42.360.055	0,0317	3,54%	0,35%	6,76%	6,42%	36,00%
Vanvera	39.923.517	0,0328	3,67%	3,50%	4,25%	0,75%	44,60%
Home Equity	36.595.749	0,0336	3,76%	-	-	-	-
Lotelar III	34.012.992	0,0291	3,25%	0,94%	1,40%	0,45%	32,50%
Five Senses	34.127.145	0,0337	3,77%	19,61%	15,18%	-4,44%	46,30%
Nova Sousa	23.809.135	0,0216	2,42%	4,33%	5,64%	1,32%	34,00%
Nabileque	20.590.575	0,0163	1,82%	13,33%	6,98%	-6,35%	42,50%
Mantiqueiras	18.830.735	0,0159	1,78%	1,71%	3,76%	2,05%	31,00%
Gran Poeme	18.319.659	0,0147	1,65%	5,15%	2,45%	-2,69%	42,70%
Terras Altas	18.167.552	0,0194	2,17%	4,66%	4,93%	0,27%	-
Mariana Maria	16.069.554	0,0171	1,92%	-	-	-	-
Atmosfera	14.924.007	0,0114	1,28%	0,31%	5,39%	5,08%	35,00%
YBY	15.286.701	0,0163	1,82%	2,37%	3,29%	0,92%	25,00%
Melhoramentos	15.283.159	0,0122	1,37%	3,36%	1,53%	-1,83%	57,70%
Brava Mundo	15.797.605	0,0142	1,58%	1,71%	2,32%	0,61%	82,29%
Sky	13.934.433	0,0122	1,37%	-	-	-	-
Barbosa	11.928.606	0,0092	1,03%	0,53%	4,20%	3,67%	35,00%
Riacho Doce	9.484.324	0,0094	1,05%	6,03%	6,07%	0,04%	38,63%
D'Paula	8.798.389	0,0071	0,79%	1,03%	1,09%	0,06%	21,19%
Lupera	8.057.680	0,0076	0,85%	0,79%	0,92%	0,13%	55,72%
Nilo	8.456.084	0,0069	0,77%	1,43%	1,29%	-0,14%	43,00%
Cristal	7.079.633	0,0063	0,70%	0,04%	2,12%	2,08%	75,00%
Yuca	5.500.000	0,0079	0,88%	-	-	-	-
Pacto Urbanismo	5.163.380	0,0044	0,49%	5,02%	11,00%	5,98%	37,00%
OMMAR	9.309.104	0,0080	0,89%	0,07%	1,01%	0,94%	34,00%
J3	5.067.444	0,0043	0,48%	2,30%	2,40%	0,10%	55,00%
Olimpo	5.091.622	0,0038	0,43%	0,22%	0,89%	0,68%	39,52%
Bio Barra	4.807.809	0,0038	0,43%	11,94%	13,84%	1,90%	-
Imoquia	4.223.590	0,0040	0,44%	2,48%	2,83%	0,35%	34,00%
Pardini	4.406.676	0,0036	0,40%	0,00%	0,00%	0,00%	58,00%
Oasis	2.827.080	0,0023	0,25%	-	-	-	-
Evidence	1.837.958	0,0023	0,25%	2,75%	0,38%	-2,37%	27,40%
Ferrara	719.702	0,0006	0,07%	0,28%	0,50%	0,22%	23,80%
Co-Haut 001	1.010.972	0,0011	0,13%	-	-	-	-

Visão Geral

0,89

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\$ 0,89 + 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: **8,59% sobre indexador de 3 meses atras, 58,00% sobre indexador de 2 meses atras e 33,41% sobre indexador de 1 mês atras.**
- ❖ A Correção Monetária ponderada do mês de **Fevereiro** ficou em **0,52%** de reajuste, sendo **0,49%** referente ao IPCA e **0,03%** 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 **0,56%** de reajuste, sendo **0,53%** referente ao IPCA e **0,03%** 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

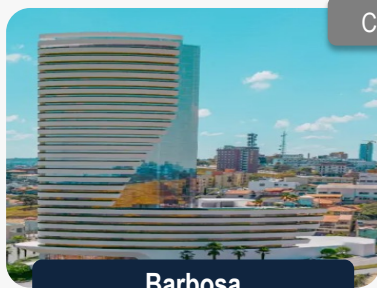
Valor da Carteira: 77% do valor integralizado nos CRIs

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.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

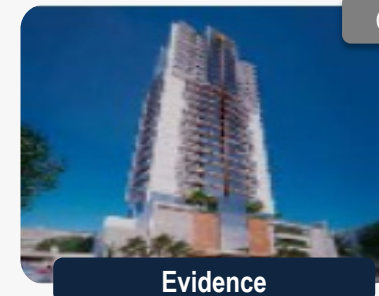
Valor da Carteira: 27% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 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

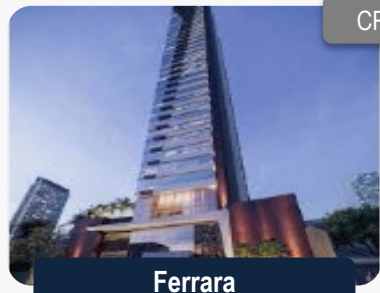
Obras: 18,5% concluídas

Vendas: 69,5% das unidades vendidas



www.lealmoreira.com.br

Detalhamento do Ativos



CRI

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

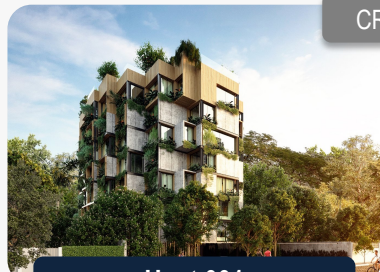
Obras: 71,0% concluídas

Vendas: 100,0% das unidades vendidas



www.residencialquestier.com.br

Detalhamento do Ativos



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



CRI

Hot Beach

Segmento: Multipropriedade

Localização: Olímpia, SP

VGv: R\$ 277.000.000,00

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 160.000.000,00

Garantias:

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

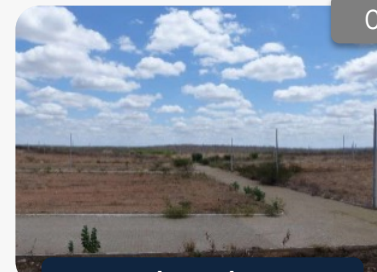
Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 92,9% das unidades vendidas



www.hotbeach.com.br



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

Valor da Carteira: 60% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 97,0% concluídas

Vendas: 77,0% das unidades vendidas



www.carvalhoiteamentos.com.br



NC

J3

Segmento: Loteamento

Localização: Marechal Deodoro, AL

VGv: R\$ 9.550.000,00

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 5.300.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

Valor da Carteira: 57% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100% concluídas

Vendas: 88,4% das unidades vendidas



www.j3construtora.com.br

Detalhamento do Ativos



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\$ 62.666.000,00

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

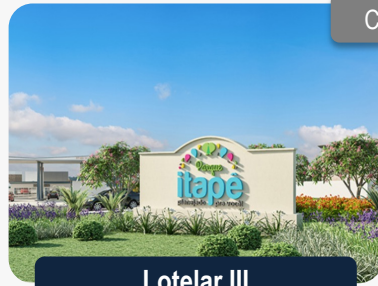
Valor da Carteira: 63% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 26,3% concluídas

Vendas: 47,8% das unidades vendidas



www.lagoaecotowers.com.br



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 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: 98,0% concluídas

Vendas: 90,0% das unidades vendidas



www.parqueitape.com.br



CRI

Lupera

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

Valor da Carteira: 53% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 38,0% das unidades vendidas



www.construtorasempviva.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 fiduciária 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

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\$ 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



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 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



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

Valor da Carteira: 50% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 43,8% concluídas

Vendas: 57,0% das unidades vendidas



www.edificionilo.com.br

Detalhamento do Ativos



CCB

Nova Sousa

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

Valor da Carteira: 40% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 93,0% concluídas

Vendas: 61,0% das unidades vendidas



www.novasousa.com.br



CRI

Olimpo

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

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação 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: 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 CCI's

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 CCI's

Valor da Carteira: 74% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 89,0% concluídas

Vendas: 79,5% das unidades vendidas



www.pactourbanismo.com.br

Detalhamento do Ativos



CRI

Pardini

Segmento: Residencial Vertical

Localização: Divinópolis, MG

VGTV: 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 CCLs

Valor da Carteira: 31% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 69,3% concluídas

Vendas: 92,2% das unidades vendidas



www.construtorapardini.com



DEB

Prima

Segmento: Diversos

Localização: Esplanada e Salvador, BA

VGTV: 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

VGTV: R\$ 54.718.208,72

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 21.912.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCLs

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

VGTV: R\$ 240.000.000,00

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 110.000.000,00

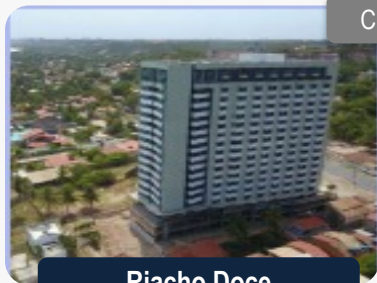
Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis das unidades vendidas com sobregarantia
- Alienação 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

Detalhamento do Ativos



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

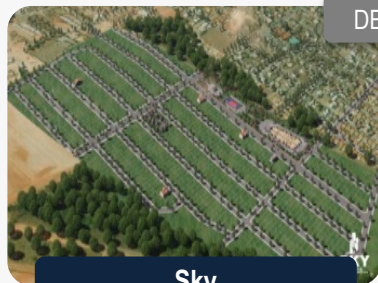
Valor da Carteira: 25% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 46,7% concluídas

Vendas: 93,7% das unidades vendidas



www.riachodoce.club



DEB

Sky

Segmento: Loteamento

Localização: Paulo Afonso, BA

VGv: R\$ 18.343.834,20

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 11.000.000,00 (R\$ 2,75MM liquidados pela Urca)

Garantias:

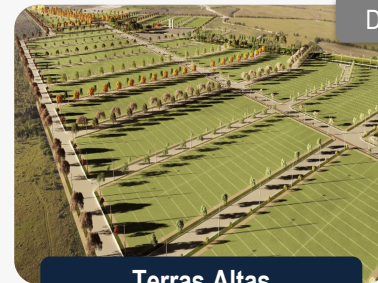
- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE

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:

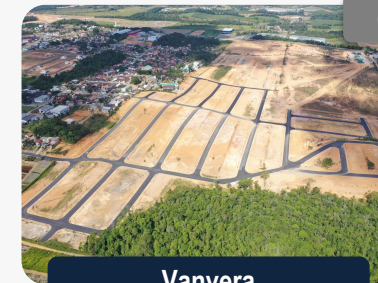
- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE

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

Detalhamento do Ativos



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

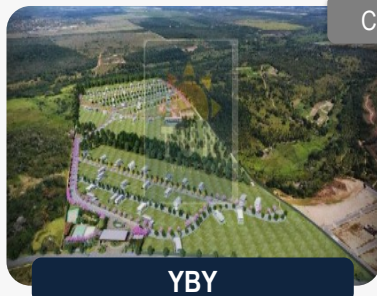
Valor da Carteira: 56% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 47,7% concluídas

Vendas: 100,0% das unidades vendidas



www.victoriabrasilemp.com.br



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 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

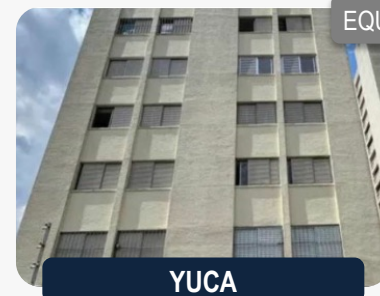
Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRIs

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 Pedrosa 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