

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Gerencial – Janeiro 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

- Seguimos com o processo de reciclagem da carteira, que deve ser concluído nos próximos três meses, quando o fundo deverá atingir o pico de taxa média dentro da capacidade atual de investimento.
- A gestão optou por fazer uma reserva para distribuição futura de aproximadamente R\$ 0,035 por cota, buscando normalizar o aumento gradativo de distribuição de rendimentos, baseado na nossa expectativa de inflação e aumento da alocação em ativos alvo.
- No mês de janeiro tivemos uma movimentação de compra de ativos da ordem de R\$ 26 MM, porção do portfolio que receberá pagamentos cheios de juros e correção monetária apenas no mês de fevereiro.
- Obtivemos novo aumento na taxa média das alocações do fundo, as operações indexadas a inflação alocadas em média a IPCA + 12,53% a.a. (+0,02% em relação ao mês anterior) e a operação em CDI a CDI+10% a.a..
- A renda mínima esperada para o cotista com 100% do fundo alocado atualmente é de R\$ 0,99 por cota, menos despesas não recorrentes. A tendência é que a renda mínima esperada se aproxime de R\$ 1,00 por cota (menos despesas não recorrentes) a medida que as novas alocações sejam feitas em taxas maiores e a reciclagem da carteira seja concluída.

Considerações Macroeconômicas

- O mercado segue sendo altamente impactado pela movimentação na curva de juros, que no momento permanece em um patamar alto, sendo a taxa de juros básica do Brasil hoje a maior taxa de juros real do mundo. Como as projeções de inflação para o mês de fevereiro são consideravelmente maiores que as do mês de janeiro (na data de confecção desse relatório, a projeção para fevereiro é de 0,81%), e sem uma sinalização de mudança de diretriz fiscal por parte do governo, a expectativa da gestão e o cenário com o qual trabalhamos é de juros altos (acima de 13% ao ano) durante todo o ano de 2023, pelo menos.



Destaques do Mês

Valor de Mercado
R\$ 1.180 milhões

Cotação (B3)
R\$ 101,10 (+2,06%)¹

Patrimônio Líquido
R\$ 1.156 milhões

Cota Patrimonial
R\$ 99,06

Dividendos
R\$ 1,25 por cota

Dividendos (LTM)
R\$ 17,82 por cota

Cotistas
92.441 cotistas

Liquidez Média Diária
R\$ 2,248 milhões

Movimentações do Mês

- O fundo integralizou R\$ R\$ 5.041.911,00 referentes ao CRI Five Senses, R\$ R\$ 662.765,27 referentes ao CRI Nilo, R\$ 349.569,85 referentes ao CRI Brava Mundo, R\$ 350.996,59 referentes ao CRI Cristal Residence, R\$ R\$ 944.849,54 referentes ao CRI Barbosa, R\$ R\$ 1.001.840,72 referentes ao CRI OMMAR, R\$ R\$ 4.018.670,70 referentes a DEB Home Equity, R\$ R\$ 930.300,16 referentes a DEB Terras Altas, R\$ 1.281.848,75 referentes a DEB Mariana Maria, R\$ R\$ 5.915.000,94 referentes a DEB Maravista, R\$ 2.022.879,45 referentes a DEB Guestier.
- O fundo vendeu R\$ R\$ 4.000.116,45 referentes ao CRI Vanvera.

Eventos Subsequentes

- A reciclagem da carteira continuará sendo feita dentro da capacidade de alocação do fundo e capacidade de negociação de ativos no mercado secundário
- 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.
- O fundo está em negociação com os proprietários do empreendimento Nova Sousa para possível tomada do empreendimento para implementação do plano da gestão para a parte comercial e de desenvolvimento do empreendimento. Após a maturidade da construção e obtenção do TVO das duas primeiras fases comerciais do empreendimento serem atingidas no primeiro de 2023, as divergências de estratégia com o atual proprietário vem atrasando a implementação do plano (por ora sem impacto na TIR esperada do empreendimento).



Demonstração do Resultado do Exercício

	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	2023 YTD	LTM
Receita	10.106.082	9.067.566	11.259.918	12.572.033	11.640.316	13.045.042	19.742.112	16.323.709	14.455.144	13.757.175	16.030.801	16.068.295	16.068.295	164.068.194
Juros dos CRIs	3.055.562	3.700.195	4.863.829	5.965.269	6.276.716	6.450.073	7.555.360	8.995.282	9.765.598	11.703.524	11.101.700	10.977.660	10.977.660	90.410.768
Atualização Monetária dos CRIs	6.234.090	3.248.824	4.892.137	5.823.598	5.239.292	4.132.033	4.069.764	1.080.122	368.912	957.054	3.668.338	3.652.754	3.652.754	43.366.917
Outras Receitas Financeiras	816.430	2.118.547	1.503.952	783.167	124.308	2.462.937	8.116.988	6.248.305	4.320.634	1.096.597	1.260.763	1.437.881	1.437.881	30.290.509
(-) Despesas	(455.005)	(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)	(1.225.284)	(10.354.368)
Taxa de Administração	(88.401)	(105.979)	(140.320)	(114.826)	(129.312)	(129.215)	(208.144)	(233.212)	(211.613)	(203.410)	(233.793)	(251.361)	(251.361)	(2.138.792)
Taxa de Gestão	(335.924)	(402.722)	(533.217)	(436.338)	(491.385)	(491.019)	(790.949)	(886.206)	(842.393)	(772.957)	(888.414)	(955.171)	(955.171)	(8.165.674)
Outros Custos e Despesas	(30.680)	(9.681)	(72.780)	(105.092)	(48.511)	(14.189)	(12.615)	(71.564)	(13.047)	(63.072)	(18.104)	(18.753)	(18.753)	(505.835)
Reserva de Caixa¹	(144.523)	77.787	(230.270)	(944.699)	(736.042)	(576.378)	(2.773.259)	(2.161.947)	(225.691)	285.104	(804.333)	162.574	162.574	(8.527.140)
Resultado Líquido	9.506.553	8.626.970	10.283.331	10.971.079	10.235.067	11.834.242	15.957.145	12.970.780	13.162.400	13.002.840	14.129.471	14.594.060	14.594.060	145.273.939
por cota (R\$)	1,72	1,56	1,86	1,99	1,85	1,20	1,62	1,32	1,13	1,11	1,21	1,25	1,25	17,83
Valor Distribuído	9.025.385	9.108.139	10.154.979	11.099.431	10.235.067	11.834.242	15.957.145	12.914.304	13.162.400	13.002.840	14.129.471	14.594.060	14.594.060	145.217.462
por cota (R\$)	1,64	1,65	1,84	2,01	1,85	1,20	1,62	1,31	1,13	1,11	1,21	1,25	1,25	17,82
# de Cotas	5.520.113	5.520.113	5.520.113	5.520.113	5.520.113	9.858.247	9.858.247	9.858.247	11.675.248	11.675.248	11.675.248	11.675.248		
(-) Reserva de Lucro ⁽²⁾	(481.168)	481.168	(128.352)	128.352	-	-	-	(56.477)	56.477	(43.315)	43.315	(411.525)	(411.525)	(411.525)

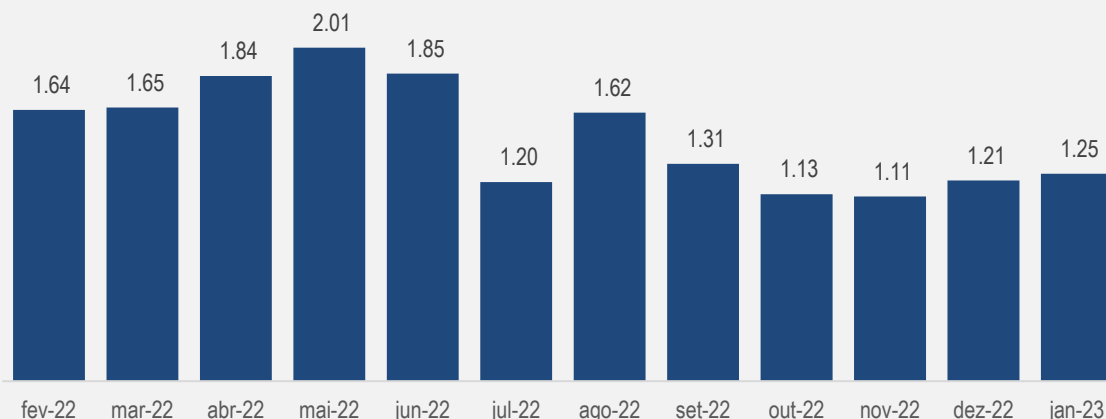
OS RESULTADOS APRESENTADOS ESTÃO EM REGIME DE CAIXA

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

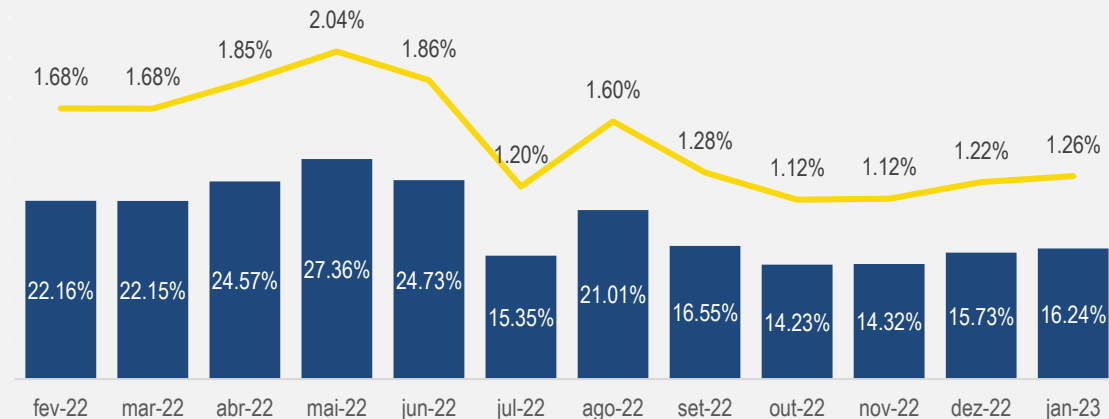


Rentabilidade

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
fev/22	1,64	1,68%	1,58%	106,4%	256,2%	171,4%
mar/22	1,65	1,68%	2,19%	76,6%	208,6%	197,5%
abr/22	1,84	1,85%	1,63%	113,3%	254,7%	147,3%
mai/22	2,01	2,04%	1,04%	196,1%	226,3%	115,7%
jun/22	1,85	1,86%	1,24%	150,0%	210,5%	143,7%
jul/22	1,20	1,20%	-0,12%	N/A	133,0%	150,1%
ago/22	1,62	1,60%	0,20%	787,8%	157,6%	163,7%
set/22	1,31	1,28%	0,27%	469,2%	137,8%	N/A
out/22	1,13	1,12%	1,16%	96,2%	125,6%	895,7%
nov/22	1,11	1,12%	0,98%	114,7%	126,3%	947,8%
dez/22	1,21	1,22%	1,19%	103,0%	125,4%	136,5%
jan/23	1,25	1,26%	1,10%	114,9%	129,2%	142,5%
Últimos 12 Meses	17,82	17,99%	13,18%	136,5%	161,3%	176,0%

A distribuição de rendimentos referente a dezembro foi de **R\$ 1,25/cota**. Este valor representa um *dividend yield* mensal de 1,26% e anual de 17,99% sobre o valor patrimonial da cota no fechamento do mês, qual seja R\$99,06, e equivale a uma remuneração de 129,2% do CDI no mês de janeiro.

O fundo distribuiu R\$ 1,25 por cota em 2023, equivalentes a um *dividend yield* no período de 1,26%.

¹ Em relação à Cota Patrimonial

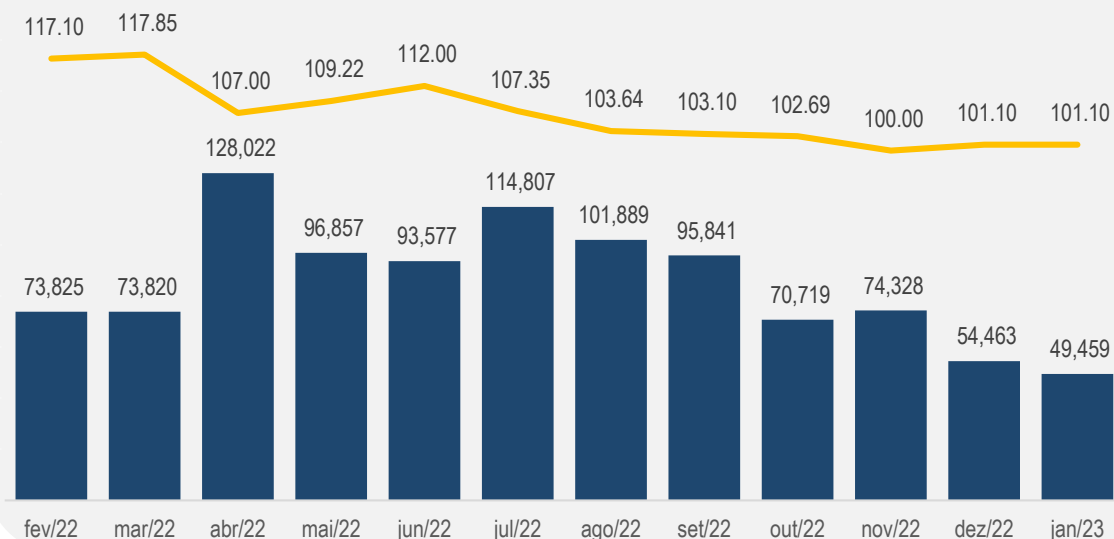
² Líquido de Imposto de Renda



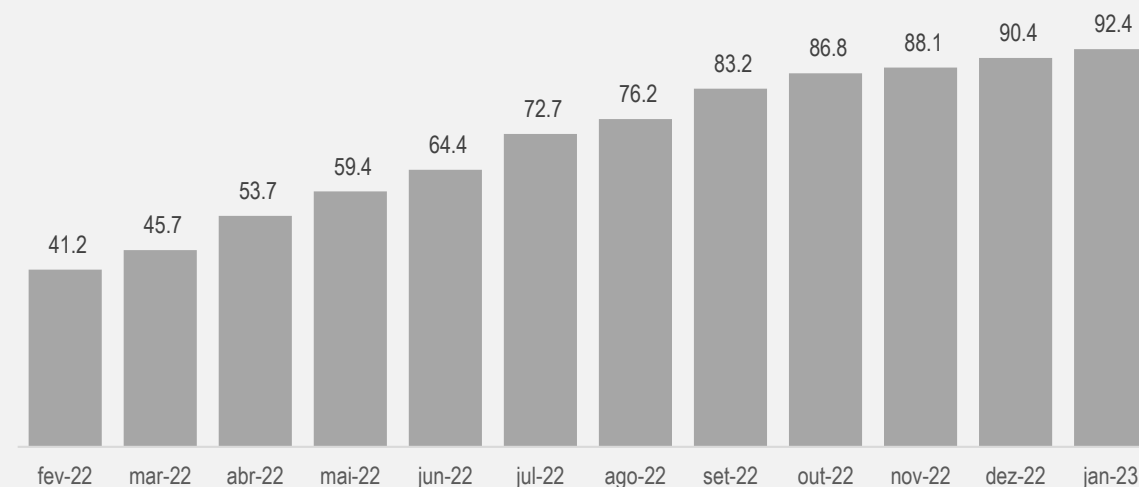
Mercado Secundário

	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	2023 YTD	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	101.889	95.841	70.719	74.328	54.463	49.459	49.459	1.027.606
Média Diária (R\$ Mil)	4.430	4.564	3.536	3.716	2.593	2.248	2.248	4.110
Cotas Negociadas	985.293	930.484	692.961	742.714	553.778	493.815	493.815	9.642.420
Giro (%)	10,0%	9,4%	5,9%	6,4%	4,7%	4,2%	4,2%	10,6%
Cota Fechamento	103,64	103,10	102,69	100,00	101,10	101,10	101,10	101,10

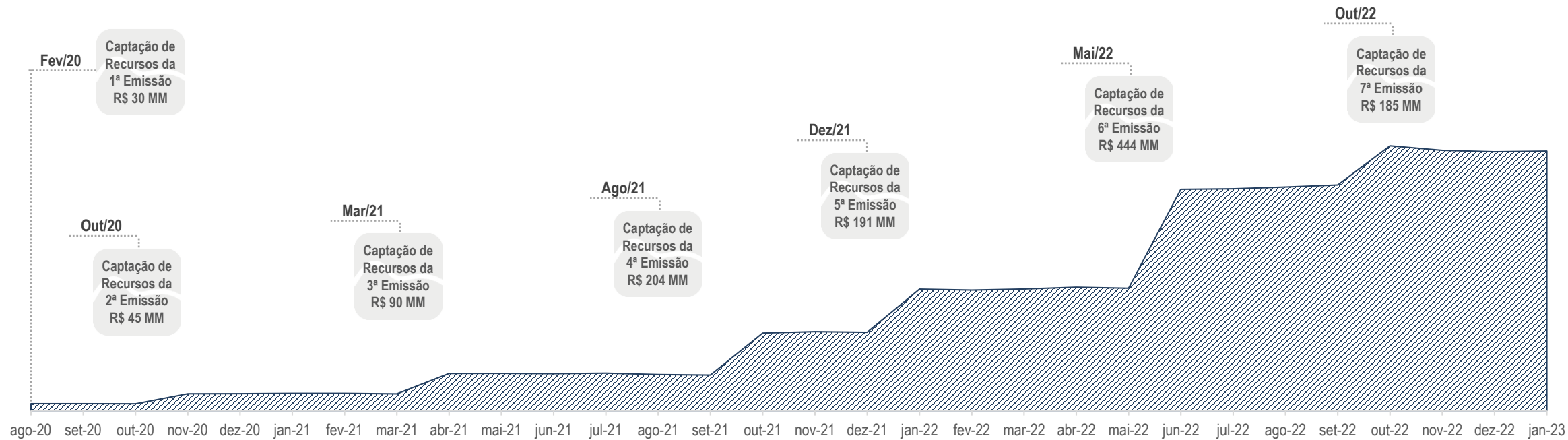
Liquidez Mensal (R\$ mil) e Cota de Fechamento (R\$)



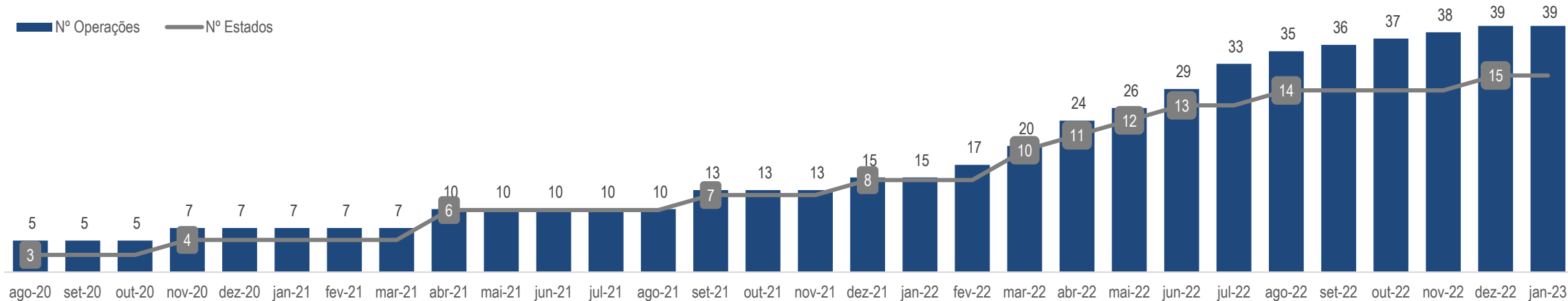
Número de Cotistas (Em milhares)



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%	107.952.645	9,3%	-	-	-	-	-	-
DEB Prima¹	-	Outros	BA	Esplanada	Prima Emp	-	IPCA	12,00%	100.253.621	8,7%	jan-30	-	-	-	-	-
CRI Lagoa Quente	21K0002027	Multipropriedade	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	IPCA	11,35%	88.808.168	7,7%	abr-34	37,4%	84,2%	53,5%	1,4%	390,3%
DEB Maravista	-	Residencial Horizontal	SE	Aracaju	Ventura Nordeste Emp	-	IPCA	16,00%	81.809.353	7,1%	mai-26	-	31,1%	-	-	-
CRI Casa Holding	22H1049939	Cooperativo	RJ	Rio de Janeiro	Canal Sec	Sênior	IPCA	12,68%	58.707.127	5,1%	set-29	-	-	-	-	-
CRI Guestier II	21K0591458	Loteamento	SP	Bauru	Travessia	Única	IGPM	11,00%	56.069.091	4,8%	jun-33	83,4%	100,0%	94,0%	5,0%	171,5%
CRI Victoria Brasil	21C0789502	Residencial Horizontal	SE	Aracaju	Travessia	Única	IPCA	12,00%	55.144.620	4,8%	abr-31	58,4%	76,3%	36,0%	8,3%	124,5%
CRI Hot Beach	21H1035009	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino 2	IPCA	11,00%	49.034.291	4,2%	ago-27	64,2%	100,0%	97,4%	2,8%	332,5%
Home Equity	-	Home Equity	-	-	-	-	IPCA	11,80%	36.478.615	3,2%	fev-51	-	-	-	-	-
CRI Lotelar III	22B0448635	Loteamento	SP	Itapetininga	Travessia	Única	IPCA	12,65%	33.867.487	2,9%	jun-36	56,6%	98,0%	87,0%	1,4%	130,9%
CRI Vanvera	21D0736598	Loteamento	RO	Aniquemes	Travessia	Única	IPCA	12,15%	23.994.034	2,1%	nov-34	42,3%	100,0%	93,6%	4,2%	186,9%
CCB Nova Sousa	-	Loteamento	PB	Sousa	Travessia	Única	IPCA	14,75%	21.778.417	1,9%	ago-31	145,0%	98,9%	61,0%	5,3%	225,8%
CRI Nabieque	21E0823289	Loteamento	GO	Silvânia	Travessia	Única	IPCA	13,49%	19.001.405	1,6%	jul-32	78,4%	96,3%	83,8%	10,5%	85,6%
CRI Gran Poeme²	22A0731741	Residencial Horizontal	GO	Goiania	Travessia	Única	IPCA	11,25%	18.319.659	1,6%	jan-27	80,8%	90,5%	91,9%	2,2%	27,6%
CRI Mantiqueira	20H0874600	Loteamento	MG	Extrema	Travessia	Única	IPCA	11,85%	18.237.367	1,6%	abr-33	48,2%	91,7%	75,8%	3,7%	146,8%
DEB Terras Altas	-	Loteamento	RS	Pelotas	Highland Emp	-	IPCA	17,00%	18.167.552	1,6%	jan-32	77,1%	42,7%	37,3%	4,7%	-
CRI Five Senses	21H1004301	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Subordinada	IPCA	16,40%	17.054.379	1,5%	mar-28	11,5%	60,5%	31,6%	15,2%	70,1%
CRI Hot Beach	21H1035558	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Subordinada	IPCA	13,00%	16.356.560	1,4%	ago-27	64,2%	100,0%	97,4%	2,8%	332,5%
DEB Mariana Maria	-	Residencial Vertical	SP	Salto	Mariana Maria Emp	-	IPCA	16,00%	16.074.014	1,4%	abr-27	-	17,4%	1,2%	-	-
CRI Riacho Doce	22D0844981	Multipropriedade	AL	Maceio	Habitasec	Única	IPCA	13,00%	15.907.458	1,4%	abr-29	25,9%	61,2%	92,2%	6,1%	456,0%
CRI Brava Mundo	21J0989122	Multipropriedade	SC	Itajai	Travessia	Única	IPCA	11,35%	15.159.478	1,3%	fev-28	18,6%	77,3%	75,0%	2,4%	356,2%
CRI Melhoramentos	22F0756676	Loteamento	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	IPCA	12,50%	14.703.459	1,3%	jun-37	17,7%	100,0%	41,3%	1,4%	299,9%
CRI YBY	22G1162067	Loteamento	RN	Parnamirim	Canal Sec	Única	IPCA	13,30%	14.329.846	1,2%	nov-31	84,3%	100,0%	93,4%	3,0%	221,4%
DEB Sky	-	Loteamento	BA	Paulo Afonso	Sky Emp	-	IPCA	16,00%	13.796.302	1,2%	jan-32	-	74,2%	17,8%	-	-
CRI Atmosfera	20H0775484	Residencial Vertical	SP	Ubatuba	Travessia	Única	IPCA	11,68%	13.088.794	1,1%	ago-32	99,1%	82,1%	90,4%	9,2%	616,3%
CRI Five Senses	21H1003998	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Sênior	IPCA	13,00%	11.940.607	1,0%	mar-28	11,5%	60,5%	31,6%	15,2%	70,1%
CRI OMMAR	22G1046910	Residencial Vertical	SC	Florianopolis	Travessia	Sênior	IPCA	12,50%	11.667.033	1,0%	dez-26	12,6%	29,2%	78,8%	0,3%	679,1%
CRI Barbosa	22G0963180	Residencial Vertical	MG	Varginha	Travessia	Subordinada	IPCA	14,75%	10.928.822	0,9%	jul-25	169,9%	62,9%	63,6%	1,8%	763,2%
FII CVPAR³	-	Outros	-	-	-	-	BTGPactual	12,00%	10.846.000	0,9%	-	-	-	-	-	-
CRI Lupera	22D0005008	Loteamento	TO	Araguaina	Vert	Única	IPCA	12,00%	8.273.768	0,7%	jun-37	29,6%	100,0%	46,2%	0,8%	119,9%
CRI D'Paula	22J1295552	Residencial Vertical	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	IPCA	13,00%	8.025.897	0,7%	dez-26	30,7%	32,4%	89,0%	1,1%	260,6%
CRI Cristal	22F1359784	Loteamento	BA	Pojuca	Travessia	Única	IPCA	14,00%	7.100.538	0,6%	jul-25	19,5%	12,5%	100,0%	1,4%	59,6%
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%	5.086.737	0,4%	jan-25	68,1%	100,0%	89,0%	0,8%	492,0%
NC J3	-	Loteamento	AL	Marechal Deodorc	Travessia	-	IPCA	12,68%	5.067.444	0,4%	mar-32	42,4%	100,0%	95,2%	2,4%	255,3%
CRI Pacto	21C0818353	Loteamento	PB	Bananeiras	Travessia	Única	IPCA	13,10%	4.960.751	0,4%	jul-34	23,0%	93,3%	46,9%	10,6%	142,4%
DEB Bio Barra	-	Loteamento	RJ	Rio de Janeiro	Norte Emp	-	IPCA	11,75%	4.806.998	0,4%	mai-32	-	100,0%	69,2%	13,3%	-
CRI Nilo²	21H1089110	Residencial Vertical	SP	São Paulo	Travessia	Subordinada	IPCA	13,50%	4.762.308	0,4%	jul-23	22,3%	43,8%	69,6%	1,8%	316,7%
CRI Nilo	21H1088438	Residencial Vertical	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	IPCA	11,25%	4.329.833	0,4%	jul-23	22,3%	43,8%	69,6%	1,8%	316,7%
CRI Imoquia	20A1044659	Loteamento	PB	Patos e Taperoá	Travessia	Única	IGPM	14,00%	4.182.173	0,4%	fev-30	50,4%	98,0%	77,0%	2,8%	113,7%
CRI Pardini	22G0961469	Residencial Vertical	MG	Divinopolis	Travessia	Única	IPCA	12,60%	3.882.540	0,3%	ago-25	42,2%	87,9%	97,7%	0,0%	625,4%
CRI Evidence	22C1240815	Residencial Vertical	PA	Belém	RB Sec	Sênior	IPCA	12,00%	3.611.189	0,3%	mar-26	8,8%	35,7%	76,8%	0,4%	2329,5%
Oasis	-	Residencial Vertical	RN	Natal	Travessia	-	IPCA	11,80%	2.818.032	0,2%	fev-51	-	-	-	-	-
CRI Barbosa	22G0961446	Residencial Vertical	MG	Varginha	Travessia	Sênior	IPCA	12,15%	1.821.523	0,2%	jul-25	169,9%	62,9%	63,6%	1,8%	763,2%
CRI Co-Haut 001	22A0759361	Residencial Vertical	PE	Recife	Habitasec	Sênior	IPCA	14,03%	1.017.732	0,1%	dez-25	-	41,0%	46,0%	-	-
CRI Ferrara	22C1240846	Residencial Vertical	PA	Belém	RB Sec	Sênior	IPCA	12,00%	723.755	0,1%	mar-26	2,9%	19,1%	82,8%	0,5%	4375,2%
CRI Hot Beach	21H1035398	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino 1	IPCA	9,25%	81.669	0,0%	ago-27	64,2%	100,0%	97,4%	2,8%	332,5%

Visão Geral

Indexador + 12,53% a.a 1.045.529.093 90,4% 33,3% 52,6% 42,0% 2,56% 157,7%

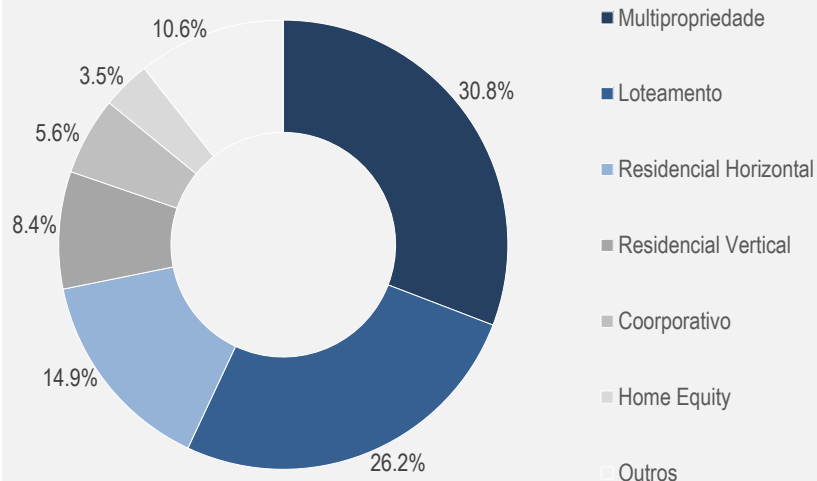
¹ Operação com taxa IPCA+17,0% e pagamento mínimo de IPCA+12,0%. Os juros de 5,0% não pagos são capitalizados e incorporados ao saldo devedor até o início das amortizações

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

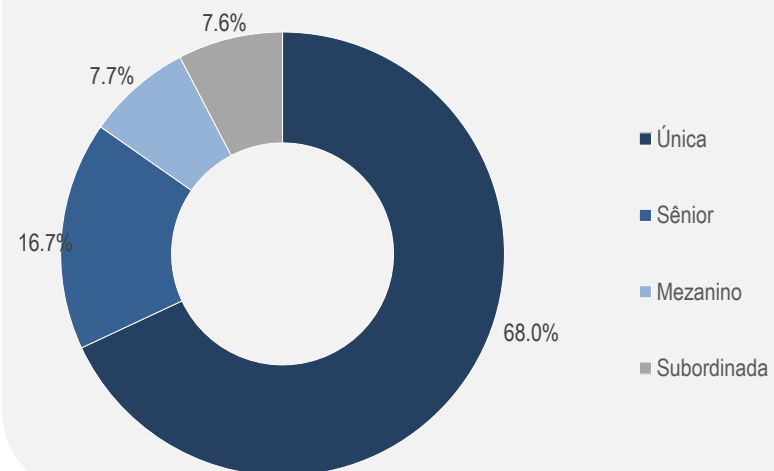
³ FII CVPAR – Fundo de CRI ao qual espera-se retorno de IPCA + 12,00% a.a

Alocação

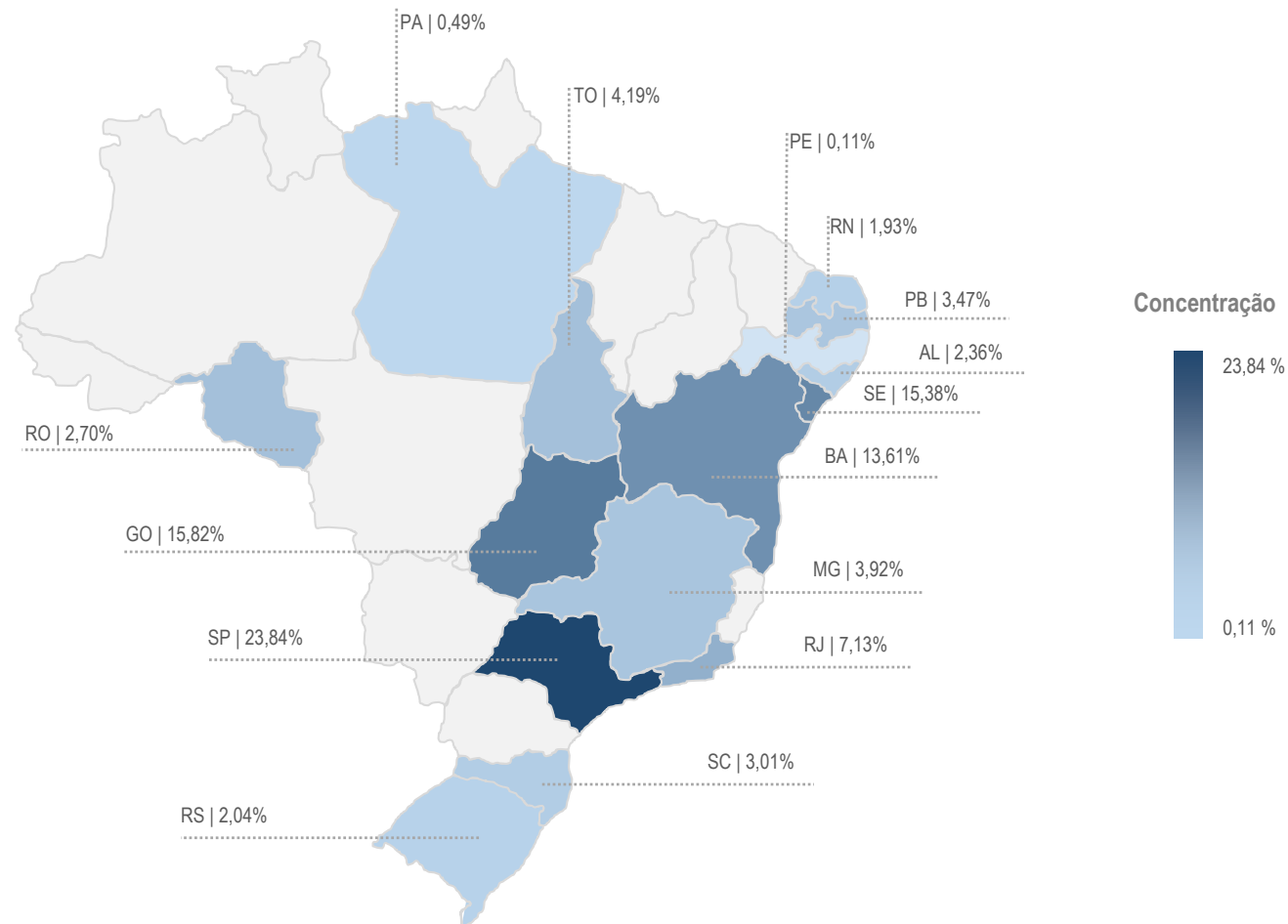
Por Segmento



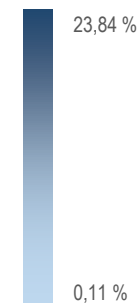
Por Classe



Distribuição Geográfica

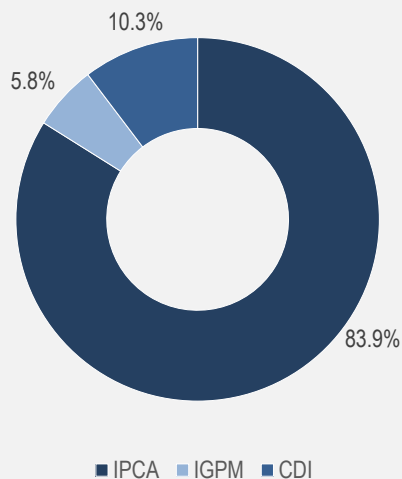


Concentração



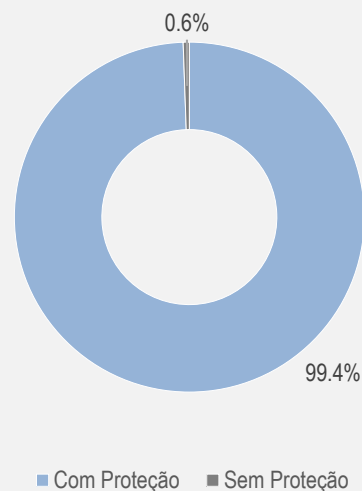
Alocação

Por Indexador

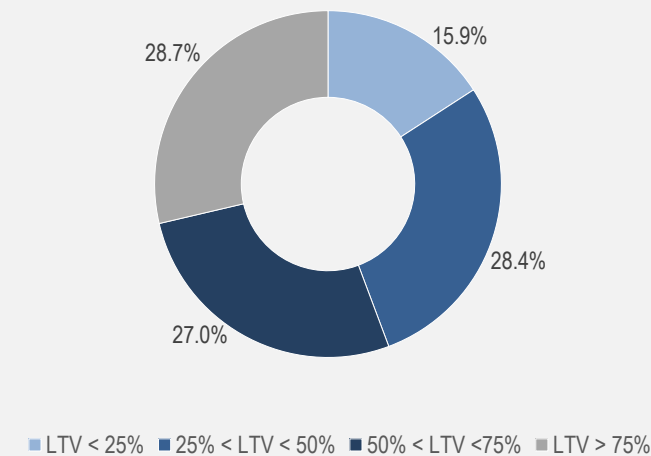


Taxa Média de Juros IPCA	12,90% a.a.
Taxa Média de Juros IGPM	11,20% a.a.
Taxa Média de Juros CDI	10,00% a.a.

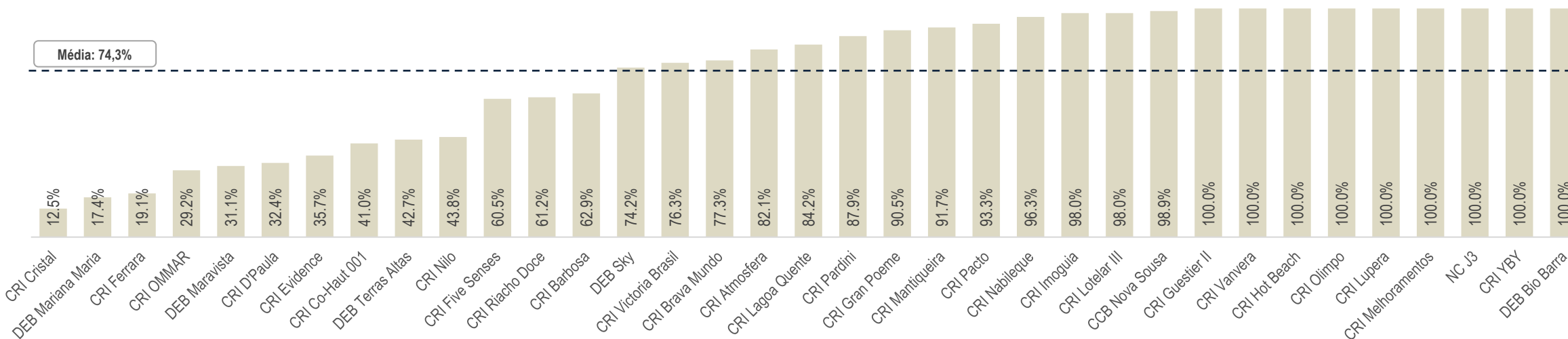
Por Proteção contra Deflação



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	107.952.645	0,0737	8,35%	-	-	-	-
Prima	100.253.621	0,0815	9,23%	-	-	-	-
Laçoa Quente	88.079.164	0,0754	8,54%	1,51%	1,42%	-0,09%	64,24%
Maravista	81.809.353	0,0665	7,53%	-	-	-	-
Hot Beach	68.685.472	0,0529	5,99%	9,38%	2,77%	-6,61%	44,10%
Casa Holding	57.891.660	0,0617	6,99%	-	-	-	-
Victoria Brasil	55.221.195	0,0536	6,07%	0,00%	8,27%	8,27%	37,30%
Guestier II	44.368.610	0,0332	3,76%	0,35%	4,97%	4,63%	36,00%
Vanvera	40.425.990	0,0332	3,76%	3,50%	4,25%	0,75%	44,60%
Home Equity	36.478.615	0,0323	3,66%	-	-	-	-
Lotelar III	34.012.992	0,0291	3,29%	0,94%	1,38%	0,44%	32,50%
Five Senses	32.873.135	0,0325	3,68%	19,61%	15,19%	-4,42%	46,30%
Nova Sousa	23.399.283	0,0212	2,41%	0,21%	4,33%	5,32%	34,00%
Nabileque	20.581.866	0,0163	1,85%	13,33%	10,50%	-2,83%	42,50%
Mantiqueiras	19.009.754	0,0161	1,82%	1,71%	3,74%	2,03%	31,00%
Gran Poeme	18.540.192	0,0149	1,69%	5,15%	2,24%	-2,91%	42,70%
Terras Altas	17.221.162	0,0184	2,08%	4,66%	4,66%	0,00%	-
Mariana Maria	16.074.014	0,0171	1,94%	-	-	-	-
Atmosfera	15.577.297	0,0119	1,35%	0,31%	9,17%	8,86%	35,00%
YBY	15.289.836	0,0163	1,85%	2,37%	3,04%	0,67%	25,00%
Melhoramentos	15.257.499	0,0122	1,38%	3,36%	1,36%	-2,00%	57,70%
Brava Mundo	14.204.674	0,0127	1,44%	1,71%	2,36%	0,65%	82,14%
Sky	13.796.302	0,0121	1,37%	-	-	-	-
Barbosa	13.537.638	0,0104	1,18%	0,53%	1,81%	1,28%	35,00%
Riacho Doce	9.494.259	0,0094	1,06%	6,03%	6,13%	0,10%	38,63%
D'Paula	8.818.057	0,0065	0,74%	1,03%	1,07%	0,05%	21,19%
Lupera	8.057.680	0,0076	0,86%	0,79%	0,82%	0,03%	55,72%
Nilo	7.795.253	0,0063	0,72%	1,43%	1,76%	0,33%	43,00%
Cristal	6.213.831	0,0055	0,62%	0,04%	1,37%	1,33%	75,00%
Yuca	5.500.000	0,0079	0,89%	-	-	-	-
Pacto Urbanismo	5.272.698	0,0045	0,50%	5,02%	10,64%	5,62%	37,00%
OMMAR	5.215.162	0,0045	0,51%	0,07%	0,29%	0,22%	34,00%
J3	5.075.498	0,0043	0,49%	2,30%	2,39%	0,09%	55,00%
Olimpo	5.068.885	0,0038	0,43%	0,22%	0,84%	0,63%	39,52%
Bio Barra	4.806.998	0,0038	0,43%	11,94%	13,35%	1,41%	-
Imoquia	4.194.875	0,0039	0,45%	2,48%	2,85%	0,37%	34,00%
Pardini	4.175.853	0,0034	0,38%	0,00%	0,00%	0,00%	58,00%
Oasis	2.818.032	0,0023	0,26%	-	-	-	-
Evidence	2.188.463	0,0023	0,26%	2,75%	0,41%	-2,33%	27,40%
Ferrara	1.054.074	0,0009	0,10%	0,28%	0,46%	0,18%	23,80%
Co-Haut 001	1.010.972	0,0011	0,13%	-	-	-	-

Visão Geral **0,88** **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\$ 0,88 + indexador das operações – despesas não recorrentes**¹
- ❖ 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**



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



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:

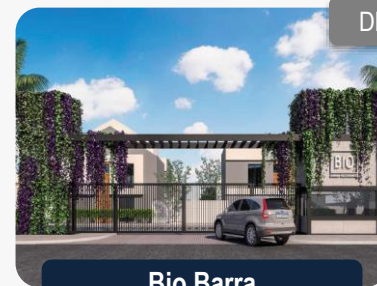
- Cessão fiduciária de recebíveis de apartamentos vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica

Lastro: Operação lastreada em CCI's

Valor da Carteira: 25% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 39,6% concluídas

Vendas: 22,7% das unidades vendidas



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

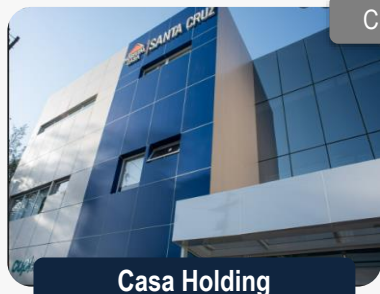
Lastro: Operação lastreada em CCI's

Valor da Carteira: 17% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 27,1% concluídas

Vendas: 52,5% das unidades vendidas

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

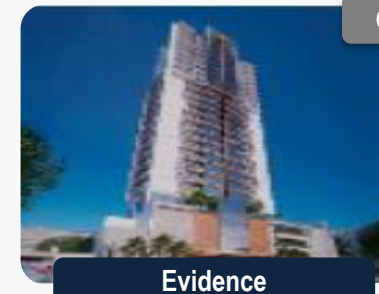
Valor da Carteira: 27% do valor integralizado nos CRIs

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

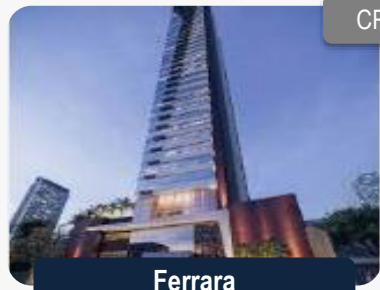
Obras: 18,5% concluídas

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

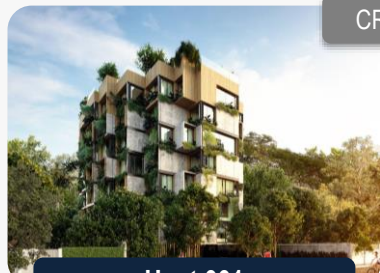
Obras: 71,0% concluídas

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

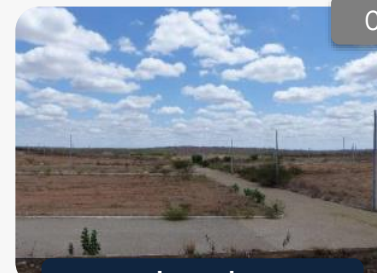
Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRIs

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.carvalhoateamentos.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 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: 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 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: 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 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's

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 fiduciárias das cotas da SPE

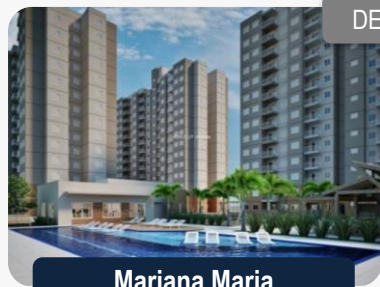
Detalhes da Operação:

- 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

Detalhamento do Ativos



DEB

Mariana Maria

Segmento: Residencial Vertical

Localização: Indaiatuba, SP

VGv: R\$ 73.372.000,00

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

Periodicidade: Mensal

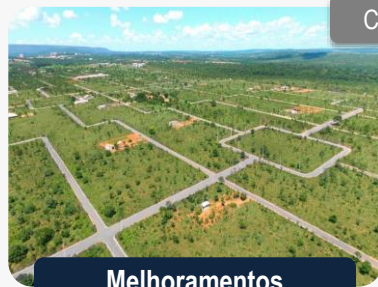
Valor da Emissão: R\$ 50.000.000,00 (R\$ 8,1MM liquidados pela Urca)

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

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



CRI

Melhoramentos

Segmento: Loteamento

Localização: Caldas Novas, GO

VGv: R\$ 68.544.000,00

Taxa: IPCA + 12,01% a.a.

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 25.500.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCI's

Valor da Carteira: 60,8% do valor integralizado nos CRI's

Obras: N/A

Vendas: 44,1% das unidades vendidas



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 CCI's

Valor da Carteira: 63% do valor integralizado nos CRI's

Obras: 95,0% concluídas

Vendas: 81,0% das unidades vendidas



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 CCB's

Valor da Carteira: 50% do valor integralizado nos CRI's

Obras: 43,8% concluídas

Vendas: 57,0% das unidades vendidas

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

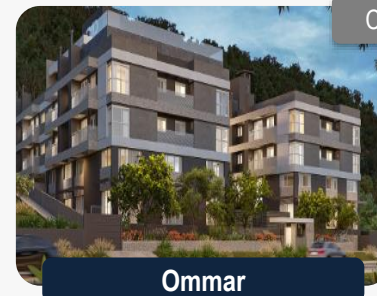
Valor da Carteira: 23% do valor integralizado nos CRIs

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

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 CCLs

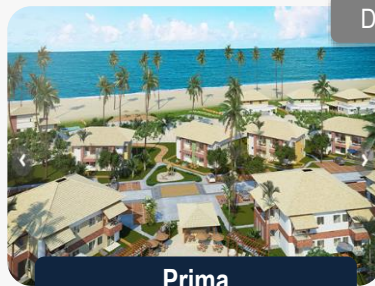
Valor da Carteira: 31% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 69,3% concluídas

Vendas: 92,2% das unidades vendidas



www.construtorapardini.com



DEB

Prima

Segmento: Diversos

Localização: Esplanada e Salvador, BA

VGv: R\$ 948.493.000,00

Taxa: IPCA + 12,0% a.a. até 17,0%

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 450.000.000,00 (R\$ 91,2MM liquidados pela Urca)

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

- Operação com 26 Empreendimentos de diversos tipos (Hotéis, Lotes, Residenciais, Comercial, etc.).
- Serão emitidas 9 séries das debentures (sendo a primeira já emitida).
- Projeto será desenvolvido em fases, nessa fase inicial teremos a implementação de unidades residenciais, comerciais e um hotel, previsão de entrega final de 2022



primainova.com.br



CRI

Quinta da Mantiqueira

Segmento: Loteamento

Localização: Extrema, MG

VGv: R\$ 54.718.208,72

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 21.912.000,00

Garantias:

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

VGv: R\$ 240.000.000,00

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 110.000.000,00

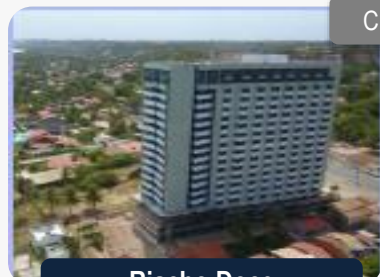
Garantias:

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

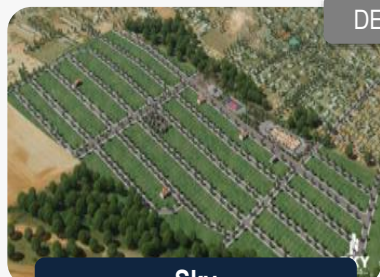
Valor da Carteira: 25% do valor integralizado nos CRIs

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:

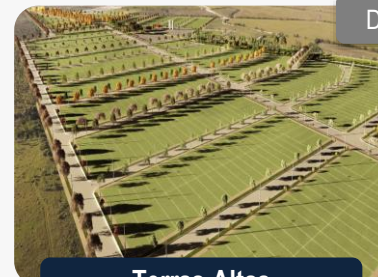
- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE

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:

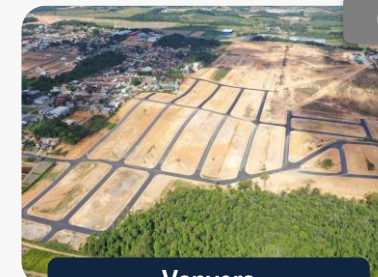
- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE

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

VG: 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

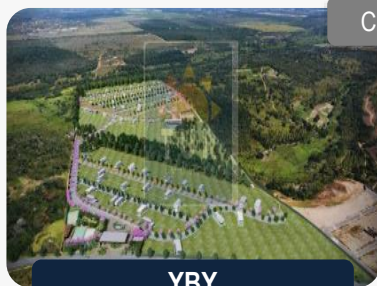
Valor da Carteira: 56% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 47,7% concluídas

Vendas: 100,0% das unidades vendidas



www.victoriabrasilemp.com.br



CRI

YBY

Segmento: Loteamento

Localização: Parnamirim, RN

VG: 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 CCI 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