

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Gerencial – Junho 2025

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



Perfil do Fundo

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

Categoria ANBIMA
Gestão Ativa I Títulos de Valores Mobiliários

Público Alvo
Investidores em Geral

Início do Fundo
Novembro de 2019

Prazo de Duração
Indeterminado

CNPJ
34.508.872/0001-87

Código B3
URPR11

Gestor
Urca Gestão de Recursos Ltda.

Administrador
Vortx 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

- O empreendimento Maravista alcançou a marca de R\$161 milhões em vendas.
- A operação para aporte de um investidor no empreendimento Mariana Maria foi concluída, o que trará um alívio total de caixa para o fundo de R\$18 milhões, dentro do cronograma esperado de obras, de ao menos R\$1 milhão por mês.
- As obras do empreendimento Paulo Afonso e Terras Altas (fase 1) seguem dentro do cronograma esperado de término.
- Devido a dificuldade de desligamento das ultimas unidades da operação Pardini, estamos renegociando a operação com o empreendedor para que seja paga em parcelas sucessivas em 36 meses, o que deve melhorar a posição de caixa do fundo no curto prazo.
- As obras da operação Nilo foram retomadas e tem previsão de término dentro do ano de 2025. Os valores foram aportados em julho e estarão constantes do relatório do próximo mês.

Considerações Macroeconômicas

- O cenário macroeconômico brasileiro mantém-se relativamente estável, com os títulos públicos atrelados à inflação (Tesouro IPCA+) sendo negociados na faixa entre IPCA + 6,5% e IPCA + 8,00%, refletindo uma percepção de risco ainda elevada por parte dos investidores. A taxa básica de juros permanece em patamar elevado, dificultando uma recuperação mais robusta da atividade econômica.
- No ambiente externo, a valorização das commodities e a manutenção dos juros nos Estados Unidos em níveis restritivos têm contribuído para um fluxo cambial mais positivo, o que vem sustentando o real e ajudando no controle da inflação. No entanto, sem uma melhora significativa nos fundamentos internos, como avanço nas reformas fiscais, maior previsibilidade institucional e controle das contas públicas, esse alívio cambial tende a ser temporário.
- Há, portanto, um risco relevante de que uma eventual depreciação do real — causada por mudanças no cenário global ou deterioração da percepção de risco interno — leve a uma aceleração inflacionária, exigindo uma resposta mais dura da política monetária. Assim, seguimos atentos à evolução dos indicadores internos, sobretudo no que tange à trajetória fiscal e à confiança do investidor.



Destaques do Mês

Valor de Mercado
R\$ 473,46 milhões

Cotação ^(B3)
R\$ 40,35 ^{(-59,54%)¹}

Patrimônio Líquido
R\$ 1.170 milhões

Cota Patrimonial
R\$ 99,72

Dividendos
R\$ 0,45 por cota

Dividendos ^(LTM)
R\$ 9,60 por cota

Cotistas
73.135 cotistas

Liquidez Média Diária
R\$ 1,665 milhões

Cenário de Aporte em Obras

Empreendimento	Aportado no mês (R\$)	R\$/Cota	Aporte Remanescente (R\$)	% Restante
Maravista	3.892.943	0,33	- ²	-
D’Paula	50.000	0,00	- ²	-
Nilo	0,00	0,00	1.300.000	100%
Mariana Maria	1.008.915	0,09	16.209.543	90%
Terras Altas	802.944	0,07	12.089.825	81%
Paulo Afonso	103.542	0,01	686.408	66%
Nova Sousa	0	0,00	1.000.000	100%
Five Senses	1.100.000	0,09	0,00	0%
Barbosa	0	0,00	24.900.000	100%
Riacho Doce	0	0,00	1.800.000	100%
Total	6.908.344	0,59	57.985.776	

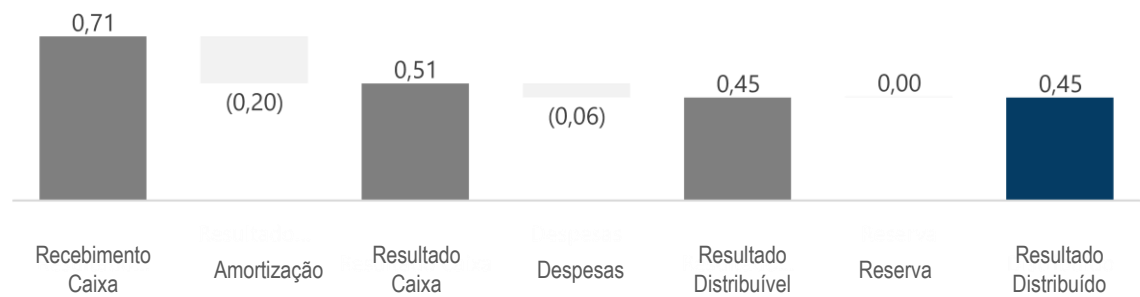
¹ Em relação ao valor da Cota Patrimonial | ² Em fase final de reorçamento | ³Saldo de FF&E



Demonstração do Resultado do Exercício

	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	LTM	2025 YTD	INÍCIO
Receita	12.790.202	12.877.216	12.688.943	11.698.185	11.804.532	11.548.460	11.412.704	10.416.305	10.122.191	8.742.678	6.103.183	5.945.802	126.150.400	52.742.863	610.719.056
Juros dos CRIs	8.371.379	8.330.958	8.271.494	8.012.506	7.887.317	7.672.729	7.606.536	7.615.187	7.536.532	5.836.440	4.300.525	4.918.798	86.360.402	37.814.019	374.515.023
Atualização Monetária dos CRIs	1.879.862	1.277.620	1.275.182	368.428	3.729.090	3.053.776	2.517.132	1.953.583	2.483.927	2.850.742	1.742.868	983.062	24.115.273	12.531.314	149.998.568
Outras Receitas Financeiras	2.538.961	3.268.638	3.142.267	3.317.250	188.125	821.954	1.289.036	847.535	101.731	55.496	59.790	43.941	15.674.725	2.397.530	86.205.465
(-) Despesas	(1.056.308)	(1.143.321)	(1.072.404)	(1.020.280)	(1.009.366)	(753.294)	(718.313)	(794.511)	(735.075)	(690.669)	(785.870)	(714.045)	(10.493.455)	(4.438.483)	(42.253.656)
Taxa de Administração	(195.216)	(219.727)	(209.017)	(197.714)	(188.706)	(139.796)	(133.190)	(133.190)	(134.238)	(139.558)	(130.832)	(120.965)	(1.942.149)	(791.973)	(8.358.142)
Taxa de Gestão	(741.820)	(834.961)	(794.265)	(751.312)	(717.083)	(531.226)	(506.123)	(561.483)	(510.439)	(474.959)	(497.161)	(459.667)	(7.380.499)	(3.009.831)	(31.823.315)
Outros Custos e Despesas	(119.272)	(88.634)	(69.122)	(71.253)	(103.576)	(82.271)	(79.000)	(99.838)	(90.398)	(76.153)	(157.878)	(133.413)	(1.170.808)	(636.679)	(2.072.199)
Reserva de Caixa¹	0	0	(469.338)	(469.338)	(469.337)	(469.337)	(1.189.937)	0	0	0	0	0	(3.067.288)	(1.189.937)	(22.012.604)
Resultado Líquido	11.733.894	11.733.895	11.147.200	10.208.567	10.325.829	10.325.828	9.504.455	9.621.794	9.387.116	8.052.009	5.317.313	5.231.757	112.589.657	47.114.443	544.856.635
por cota (R\$)	1,00	1,00	0,95	0,87	0,88	0,88	0,81	0,82	0,80	0,69	0,45	0,45	9,60	4,02	88,57
Valor Distribuído	11.733.894	11.733.895	11.147.200	10.208.567	10.325.829	10.325.828	9.504.455	9.621.794	9.387.116	8.052.009	5.317.313	5.231.757	112.589.657	47.114.443	544.785.344
por cota (R\$)	1,00	1,00	0,95	0,87	0,88	0,88	0,81	0,82	0,80	0,69	0,45	0,45	9,60	4,02	86,05²
# de Cotas	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895			

Resultado por cota (R\$)



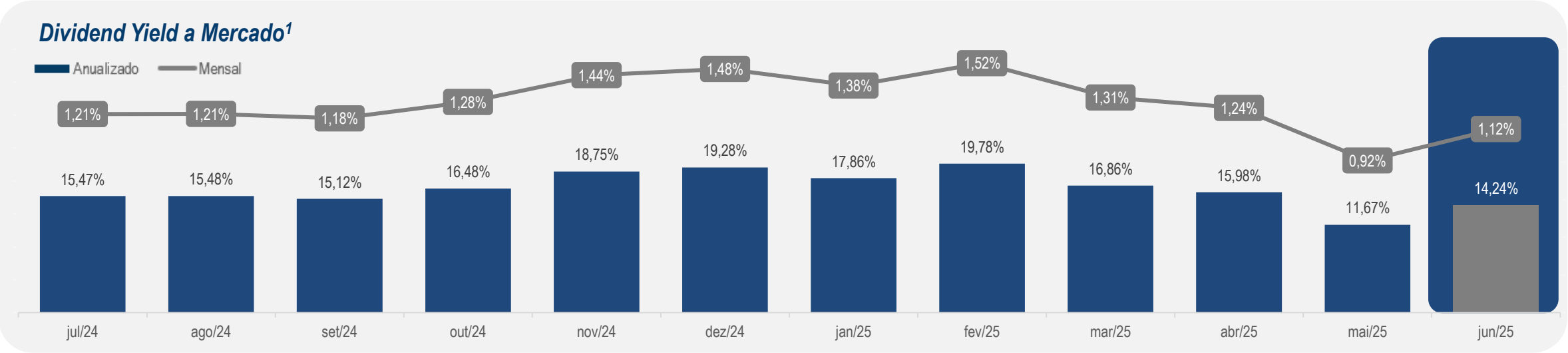
No mês de **Junho**, o fundo registrou um recebimento em caixa de **R\$ 0,71** por cota. Desse total, **R\$ 0,20** referem-se a amortizações, valor que foi (ou será) direcionado para alocação em obras. Assim, o resultado em caixa ajustado foi de **R\$ 0,51** por cota.

Após a dedução das despesas mensais, o fundo apurou **R\$ 0,45** por cota disponível para distribuição. Optou-se por não recorrer, nem destinar, à reserva de lucro, resultando em uma distribuição de **R\$ 0,45** por cota no período.

¹ Resultados apresentados em regime de caixa
² O Resultado Líquido diverge do Resultado distribuído (por cota) pois o fundo realizou uma oferta em 2020 onde parte das novas cotas emitidas receberam o valor acumulado, sendo certo que no montante financeiro todo o valor foi distribuído.



Rentabilidade



Período	Dividendos (R\$/Cota)	Dividend Yield ¹	Benchmark (IPCA+ 7% a.a.)	% Benchmark	% sobre CDI (c/ gross up)	% sobre NTN B ²
jul/24	1,00	0,98%	0,95%	103,76%	127,52%	129,97%
ago/24	1,00	0,98%	0,55%	179,25%	132,57%	237,97%
set/24	0,95	0,93%	1,01%	92,58%	131,45%	113,63%
out/24	0,87	0,86%	1,13%	76,34%	109,23%	91,02%
nov/24	0,88	0,88%	0,96%	91,52%	130,02%	105,25%
dez/24	0,88	0,87%	1,09%	80,26%	110,34%	90,20%
jan/25	0,81	0,81%	0,73%	111,69%	94,19%	123,04%
fev/25	0,82	0,83%	1,88%	44,05%	99,03%	49,98%
mar/25	0,80	0,80%	1,13%	70,82%	97,54%	78,98%
abr/25	0,69	0,69%	1,00%	68,96%	76,67%	78,41%
mai/25	0,45	0,45%	0,83%	54,15%	46,26%	61,55%
jun/25	0,45	0,45%	0,81%	55,93%	48,39%	63,17%
Últimos 12 meses	9,60	9,63%	12,73%	75,65%	93,27%	88,40%

A distribuição de rendimentos referente a **Junho** foi de **R\$0,45** por cota. Este valor representa um *dividend yield*³ mensal de **0,45%** e anual de **5,42%**, equivalendo a uma remuneração de **48,39%** do CDI⁴ no mês.

O fundo distribuiu **R\$9,60** por cota nos últimos doze meses e **R\$4,02** por cota em 2025, equivalentes a um *dividend yield*¹ no período de **9,63%** e **4,03%**, respectivamente.

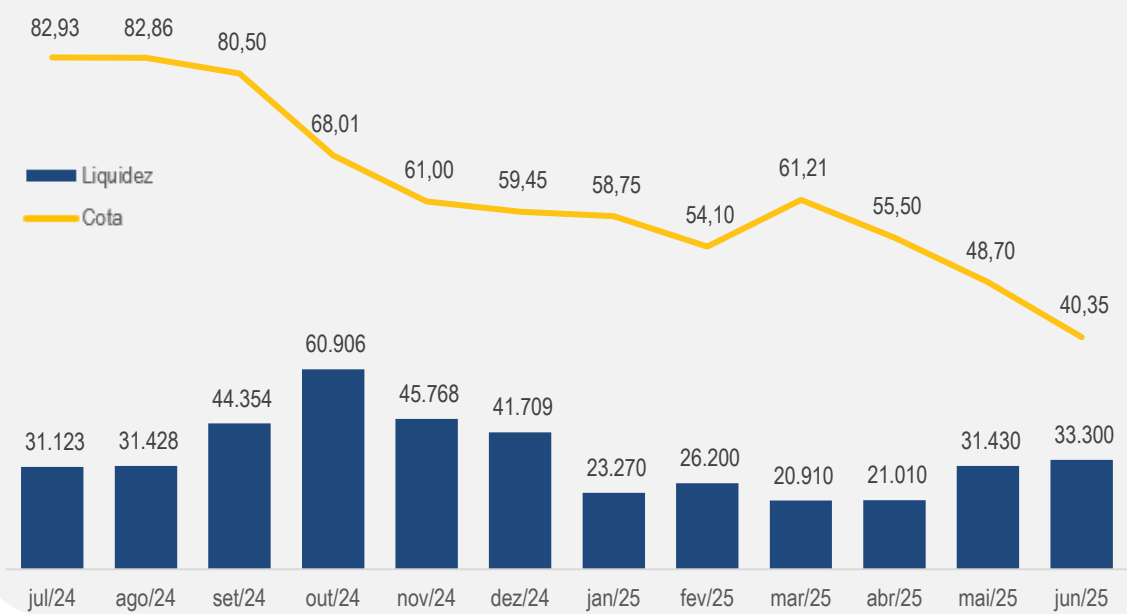
¹ Em relação ao preço de fechamento da cota no respectivo mês. ³ Dividend Yield sobre o valor da cota patrimonial do mês
² Líquido de Imposto de Renda ⁴ Com Gross Up



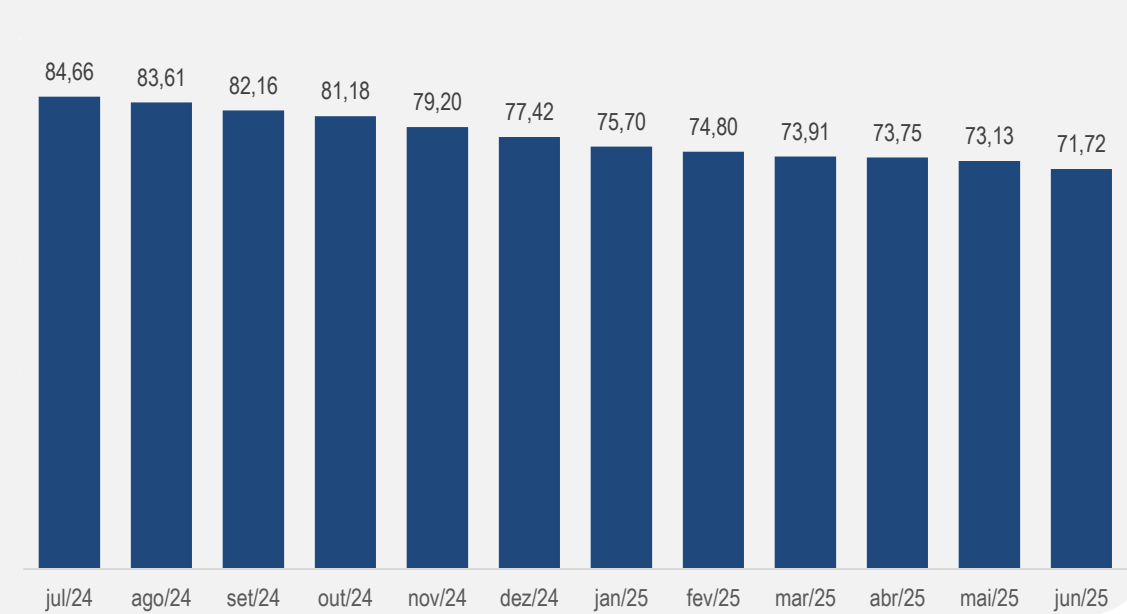
Mercado Secundário

	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	2025 YTD	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	23.270	26.200	20.910	21.010	31.430	33.300	156.120	411.408
Média Diária (R\$ Mil)	1.058	1.310	1.046	1.051	1.497	1.665	1.271	1.630
Cotas Negociadas	403.870	498.920	364.990	447.420	637.100	793.920	3.146.220	6.918.166
Giro (%)	3,44%	4,25%	3,11%	3,81%	5,43%	6,77%	4,47%	4,9%
Cota Fechamento	58,75	54,10	61,21	55,50	48,70	40,35	40,35	40,35

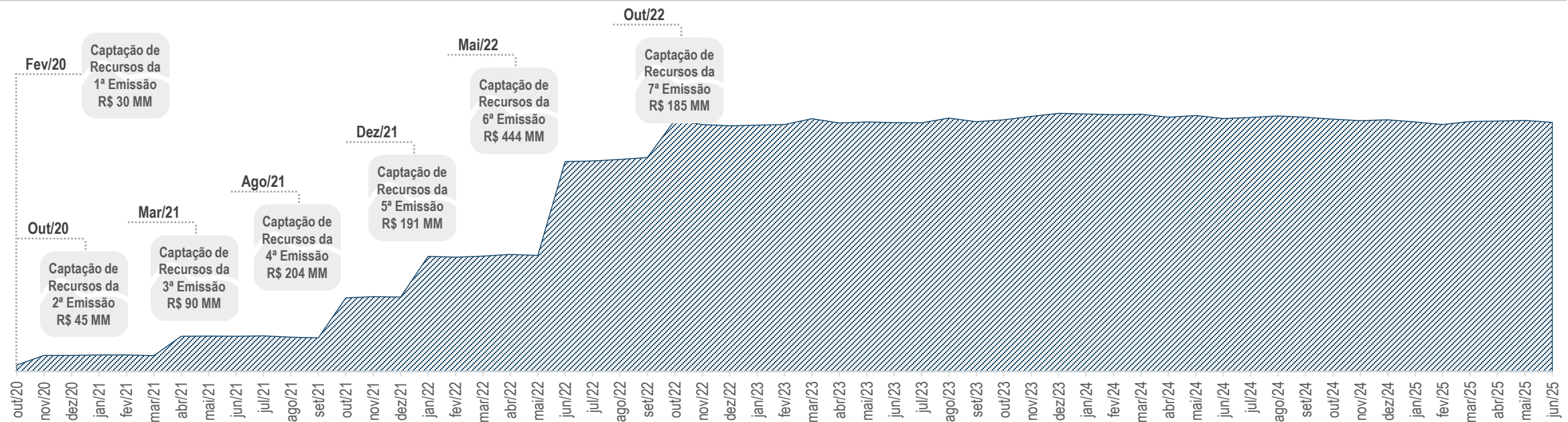
Liquidez Mensal (R\$ mil) e Cota de Fechamento (R\$)



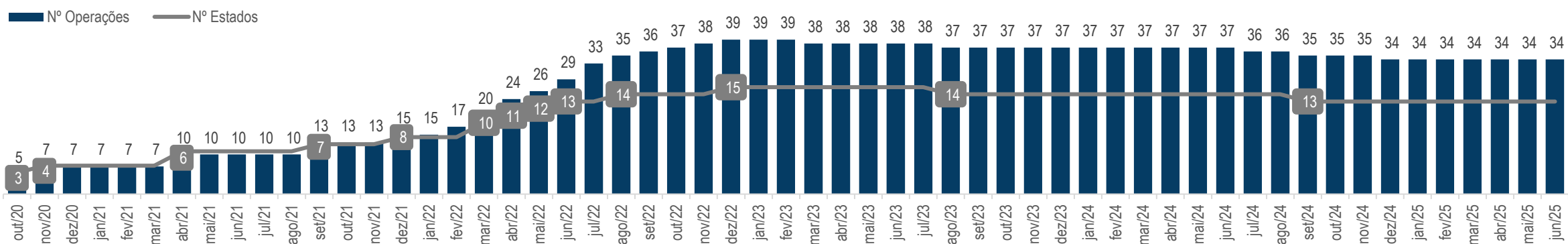
Número de Cotistas (Em milhares)



Patrimônio Líquido



Número de Operações



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



Ativos em Carteira

Tipo	Operação	IF	Segmento	Estado	Cidade	Emissor	Classe	Vencimento	Indexador	Taxa (a.a.)	Valor (R\$)	% PL	LTV	Razão PMT	Inadimp.	Obras	Vendas
FIDC	Residence	-	Multipropriedade	-	-	-	-	-	CDI	10,00%	154.350.343	13,2%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
DEB	Prima	-	Outros	BA	Esplanada	Prima Emp	-	jan/30	IPCA	12,00%	142.807.692	12,2%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Exata	23K2107866	Mista	SE	Aracaju	Travessia	Sênior	ago/28	IPCA	16,00%	85.898.440	7,3%	78,8%	N/A	1,3%	N/A	N/A
CRI	Victoria Brasil	21C0789502	Residencial Horiz.	SE	Aracaju	Travessia	Única	abr/31	IPCA	12,00%	71.073.882	6,1%	329,2%	N/A	N/A	77,3%	41,3%
CRI	Lagoa Quente	21K0002027	Multipropriedade	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	abr/34	IPCA	11,35%	64.790.696	5,5%	21,8%	247,1%	2,5%	100,0%	52,2%
DEB	Maravista	-	Residencial Horiz.	SE	Aracaju	Ventura Nordeste Emp	-	mai/26	IPCA	16,00%	59.561.321	5,1%	78,8%	N/A	1,3%	51,8%	N/A
DEB	Mariana Maria	-	Residencial Vert.	SP	Salto	Mariana Maria Emp	-	abr/27	IPCA	16,00%	49.131.779	4,2%	N/A	N/A	N/A	65,5%	25,8%
CRI	Casa Holding	22I1049939	Corporativo	RJ	Rio de Janeiro	Canal Sec	Sênior	set/29	IPCA	12,68%	46.604.113	4,0%	N/A	100,0%	N/A	N/A	N/A
DEB	Terras Altas	-	Loteamento	RS	Pelotas	Highland Emp	-	jan/32	IPCA	16,00%	42.198.772	3,6%	120,8%	N/A	16,8%	61,2%	34,4%
CCB	Nova Sousa	-	Loteamento	PB	Sousa	Travessia	Única	ago/31	IPCA	14,75%	37.435.713	3,2%	143,2%	N/A	19,3%	100,0%	61,0%
CRI	Guestier II	21K0591458	Loteamento	SP	Bauru	Travessia	Única	jun/33	IGPM	11,00%	33.643.335	2,9%	56,8%	191,2%	18,5%	100,0%	80,3%
CRI	Five Senses	23J1263511	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Sênior	mar/28	IPCA	13,00%	33.798.237	2,9%	52,7%	98,5%	16,6%	100,0%	78,8%
CRI	D'Paula	22J1295552	Residencial Vert.	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	dez/26	IPCA	13,00%	30.103.480	2,6%	104,8%	N/A	2,0%	76,7%	76,0%
CRI	Five Senses	23J1263572	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Subordinada	mar/28	IPCA	16,40%	27.268.230	2,3%	52,7%	98,5%	16,8%	100,0%	78,8%
CRI	Lotelar III	22B0448635	Loteamento	SP	Itapetininga	Travessia	Única	jun/36	IPCA	12,65%	25.379.697	2,2%	56,5%	93,6%	3,4%	100,0%	87,0%
CRI	Nabilleque	21E0823289	Loteamento	GO	Silvânia	Travessia	Única	jul/32	IPCA	14,10%	25.676.632	2,2%	122,4%	101,0%	14,9%	100,0%	66,9%
DEB	Sky	-	Loteamento	BA	Paulo Afonso	Sky Emp	-	jan/32	IPCA	16,00%	23.325.165	2,0%	N/A	N/A	N/A	92,6%	24,6%
CRI	Hot Beach	21H1035009	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino	ago/27	IPCA	12,50%	22.851.887	2,0%	43,5%	164,3%	2,0%	100,0%	95,8%
CRI	Barbosa	22G0961446	Residencial Vert.	MG	Varginha	Travessia	Sênior	jul/25	IPCA	12,15%	19.660.744	1,7%	77,6%	N/A	8,8%	76,2%	56,1%
CCI	Home Equity	-	Home Equity	-	-	Travessia	-	fev/51	IPCA	11,80%	18.744.130	1,6%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Riacho Doce	22D0844981	Multipropriedade	AL	Maceio	Habitasec	Única	abr/29	IPCA	13,00%	16.975.830	1,5%	58,3%	213,5%	15,1%	84,4%	96,6%
CRI	Brava Mundo	21J0989122	Multipropriedade	SC	Itajaí	Travessia	Única	fev/28	IPCA	11,35%	16.089.146	1,4%	117,8%	230,0%	10,3%	100,0%	91,4%
CRI	Barbosa	22G0963180	Residencial Vert.	MG	Varginha	Travessia	Subordinada	jul/25	IPCA	14,75%	14.730.363	1,3%	77,6%	N/A	8,8%	76,2%	56,1%
CRI	YBY	22G1162067	Loteamento	RN	Parnamirim	Canal Sec	Única	nov/31	IPCA	13,30%	12.750.071	1,1%	71,7%	N/A	1,8%	100,0%	51,0%
CRI	Mantiqueira	20H0874600	Loteamento	MG	Extrema	Travessia	Única	abr/33	IPCA	11,85%	11.037.397	0,9%	40,1%	124,0%	9,8%	100,0%	61,7%
CRI	Melhoramentos	22F0756676	Loteamento	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	jun/37	IPCA	12,01%	8.734.892	0,7%	51,9%	149,0%	1,5%	100,0%	76,5%
CRI	Cristal	22F1359784	Loteamento	BA	Pojuca	Travessia	Única	jul/25	IPCA	14,00%	7.811.265	0,7%	35,1%	N/A	N/A	12,5%	100,0%
CRI	Home Equity	23G2256484	Outros	-	-	Travessia	Subordinada	jan/43	IPCA	14,69%	6.489.942	0,6%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Nilo	21H1089110	Residencial Vert.	SP	São Paulo	Travessia	Subordinada	jul/23	IPCA	13,50%	6.548.130	0,6%	90,8%	N/A	0,6%	98,8%	87,1%
CRI	Nilo	21H1088438	Residencial Vert.	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	jul/23	IPCA	11,25%	6.374.213	0,5%	90,8%	N/A	0,6%	98,8%	87,1%
CRI	Olimpo	21I0939502	Loteamento	SP	Monte Mor	True Sec	Sênior	jan/25	IPCA	11,00%	6.558.568	0,6%	93,7%	N/A	8,3%	100,0%	67,1%
CRI	Hot Beach	21H1035558	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Subordinada	ago/27	IPCA	14,50%	5.603.701	0,5%	43,5%	164,3%	1,9%	100,0%	95,8%
EQUITY	Yuca	-	Residencial Vert.	SP	São Paulo	-	-	jul/25	IPCA	22,00%	5.500.000	0,5%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
FII	CVPAR	-	Outros	-	-	BTGPactual	-	-	IPCA	12,00%	2.123.664	0,2%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
NC	J3	-	Loteamento	AL	Mar. Deodoro	Travessia	-	mar/32	IPCA	12,68%	4.442.371	0,4%	29,1%	N/A	1,7%	100,0%	91,0%
CRI	Pacto	21C0818353	Loteamento	PB	Bananeiras	Travessia	Única	jul/34	IPCA	13,10%	4.407.154	0,4%	19,5%	147,0%	1,1%	100,0%	42,1%
CRI	Imoquia	20A1044659	Loteamento	PB	Patos e Taperoá	Travessia	Única	fev/30	IGPM	14,00%	3.651.741	0,3%	49,4%	153,8%	5,6%	100,0%	73,4%
CRI	Gran Poeme	22A0731741	Residencial Horiz.	GO	Goiania	Travessia	Única	jan/27	IPCA	11,25%	3.583.879	0,3%	40,9%	N/A	3,7%	100,0%	81,3%
DEB	Bio Barra	-	Loteamento	RJ	Rio de Janeiro	Norte Emp	-	mai/32	IPCA	11,75%	3.542.125	0,3%	82,0%	N/A	24,5%	100,0%	68,0%
CRI	Pardini	22G0961469	Residencial Vert.	MG	Divinopolis	Travessia	Única	ago/25	IPCA	12,60%	2.306.421	0,2%	53,2%	151,4%	0,0%	100,0%	91,8%
CRI	Co-Haut 001	22A0759361	Residencial Vert.	PE	Recife	Habitasec	Sênior	dez/25	IPCA	14,03%	1.202.763	0,1%	N/A	N/A	N/A	57,1%	N/A
CRI	Atmosfera	20H0775484	Residencial Vert.	SP	Ubatuba	Travessia	Única	ago/32	IPCA	11,68%	933.045	0,1%	21,8%	1577,2%	7,4%	100,0%	89,3%
CRI	Hot Beach	21H1035398	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino	ago/27	IPCA	10,75%	38.048	0,0%	43,5%	164,3%	2,0%	100,0%	95,8%

Visão Geral	Indexador +	13,06%	1.165.739.017	99,6%	99,6%	159,5%	4,4%	85,0%	61,3%
-------------	-------------	--------	---------------	-------	-------	--------	------	-------	-------

¹ Prima: 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 Nilo: 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

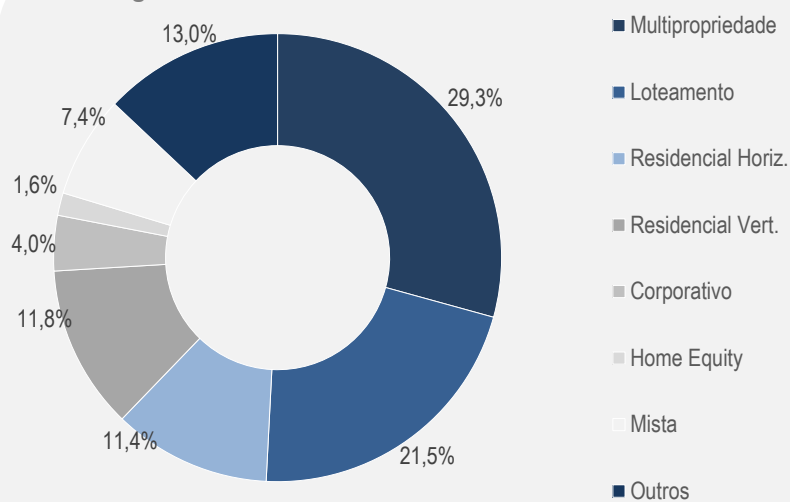
⁴ Cristal: A operação está passando por um processo de troca de garantias

⁵ Gran Poeme: O Empreendimento está 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.

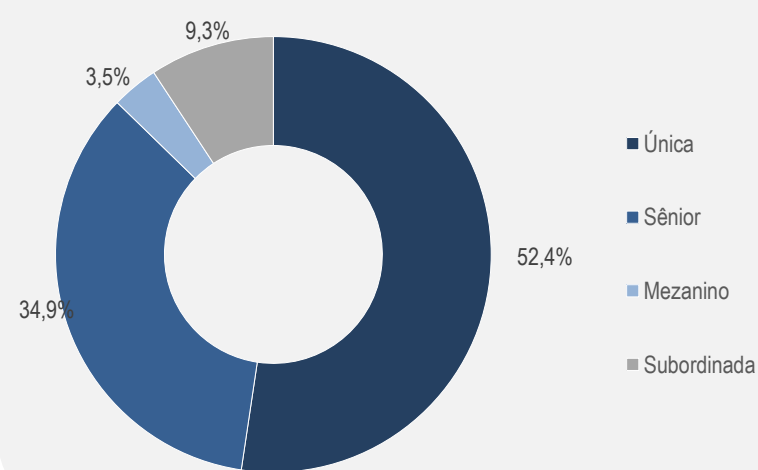


Alocação

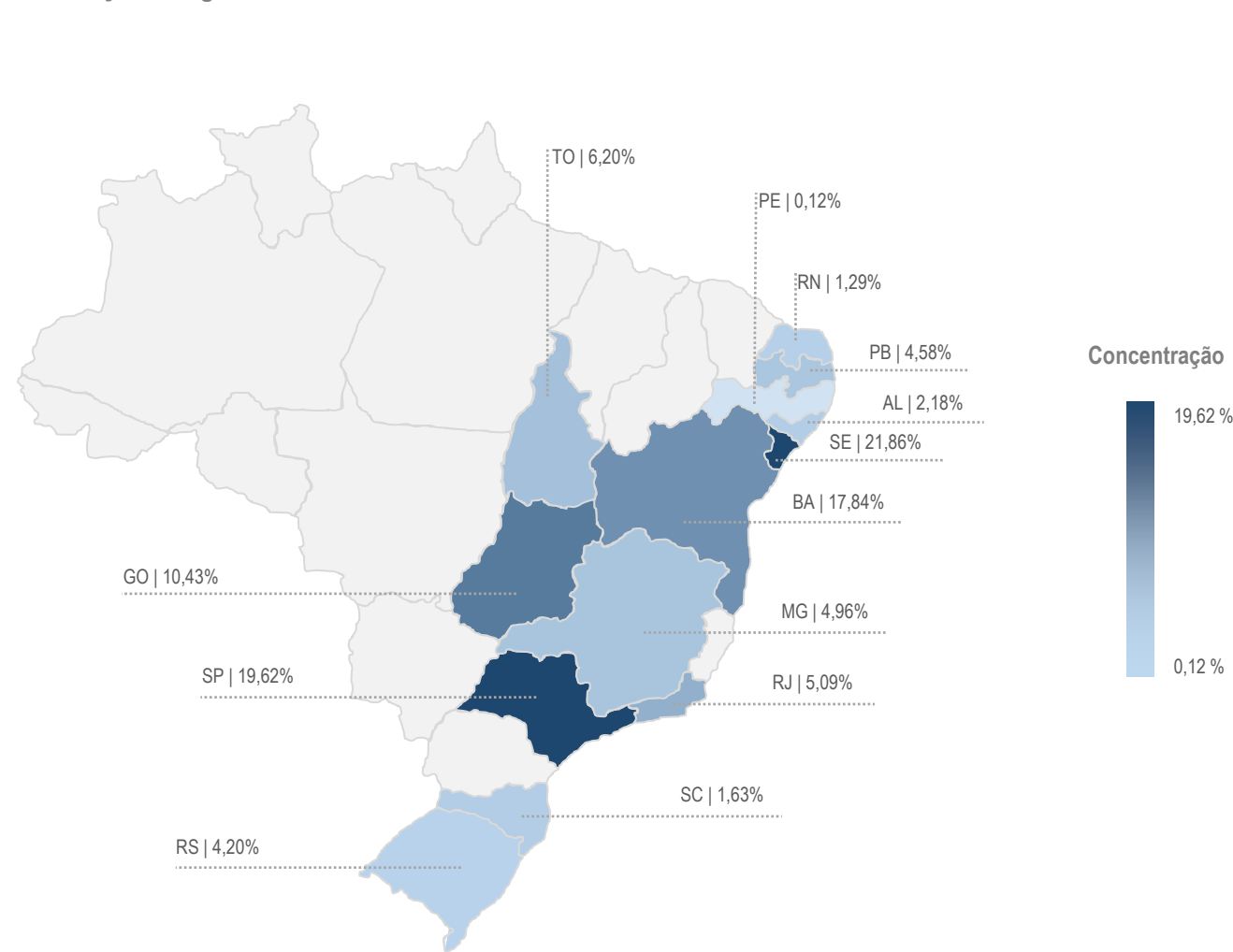
Por Segmento



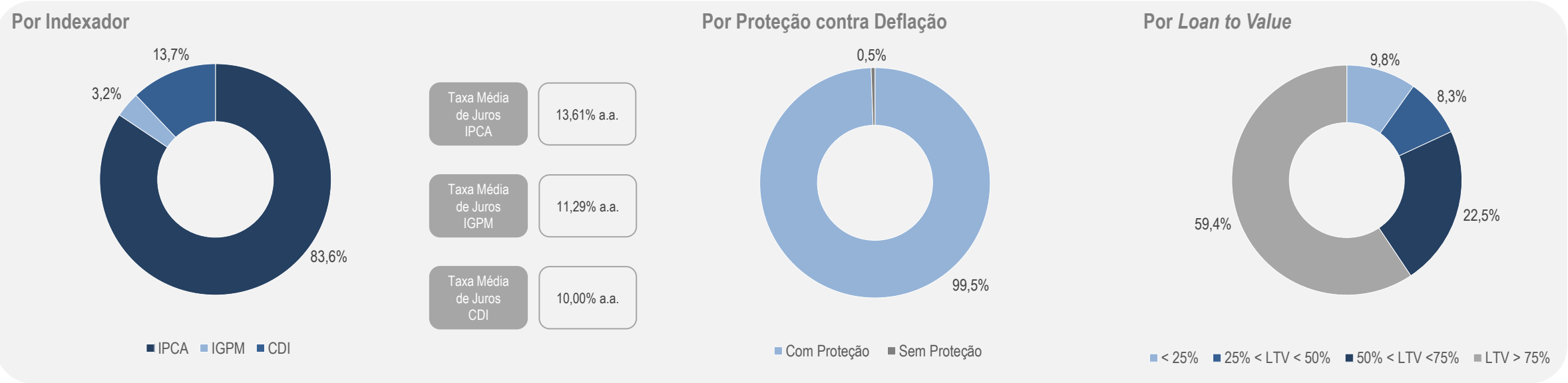
Por Classe



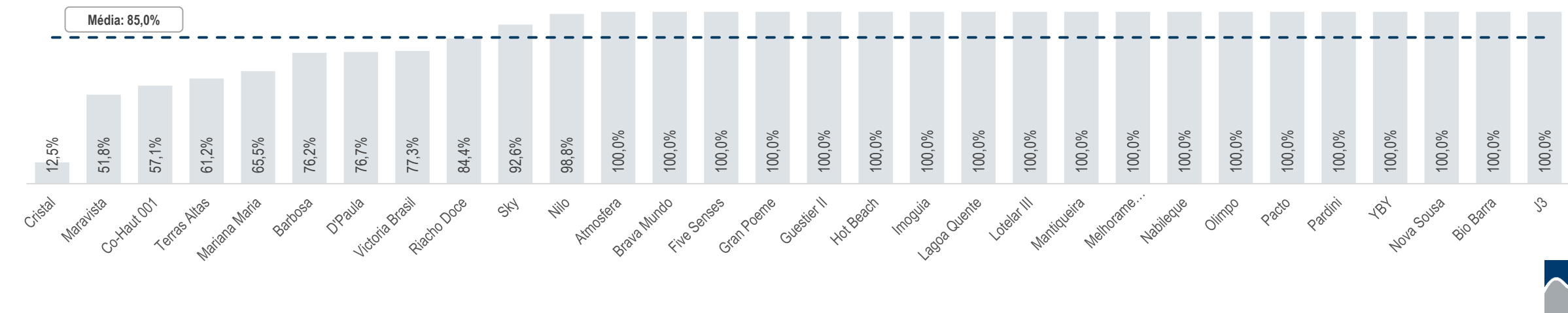
Distribuição Geográfica




Alocação



Andamento das Obras



Detalhamento do Ativos



CRI


Atmosfera


Segmento: Residencial Vertical
Localização: Ubatuba, SP
VGv: R\$ 34.180.622,27
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 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

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 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 CCLs

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 fiduciária das cotas da SPE

Detalhes da Operação:

- Loteamento localizado no Rio de Janeiro para construção de empreendimentos horizontais.
- Quantidade total de Lotes: 22
- Área total construída: 14.904m²

www.arosinc.com.br



CRI

Brava Mundo

Segmento: Multipropriedade
Localização: Itajaí, SC
VGv: R\$ 128.500.000,00
Taxa: IPCA + 11,35% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 31.100.000,00

Garantias:

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

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 fiduciária 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



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\$ 20.100.000,00

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



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 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



www.dpaulasantos.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



www.fivesensesresorts.com.br

Detalhamento do Ativos



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



www.summusengenharia.com.br



CRI

Guestier

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

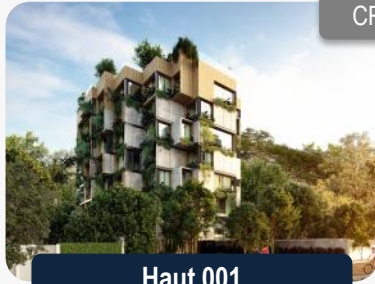
Garantias:

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



www.residencialquestier.com.br



CRI

Haut 001

Segmento: Residencial Vertical
Localização: Recife, PE
VGv: R\$ 22.900.000,00
Taxa: IPCA + 14,03% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 15.000.000,00

Garantias:

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



www.cohaut.com



CRI

Hot Beach

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

Garantias:


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



www.hotbeach.com.br

Detalhamento do Ativos



CRI


Imoquia


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

Garantias:

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

www.carvalholteamentos.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

www.j3construtora.com.br



CRI


Lagoa Quente


Segmento: Multipropriedade
Localização: Caldas Novas, GO
VGv: R\$ 540.000.000,00
Taxa: IPCA + 11,35% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 101.000.000,00

Garantias:

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

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\$ 58.200.000,00

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

www.parqueitape.com.br



Detalhamento do Ativos



DEB

Maravista

Segmento: Residencial Horizontal
Localização: Aracaju, SE
VGv: R\$ 460.000.000,00
Taxa: IPCA + 16,0% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 100.000.000,00 (R\$ 100MM liquidados pela Urca)

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

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



www.victoriabrasilemp.com.br



DEB

Mariana Maria

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

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

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



www.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 CCI's



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 CCI's



www.nabileque.com.br

Detalhamento do Ativos



CRI

Nilo

Segmento: Residencial Vertical

Localização: São Paulo, SP

VGv: R\$ 24.000.000,00

Taxa: IPCA + 11,25% a.a. até 13,5% a.a.

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 13.000.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs



www.edificionilo.com.br



CCB

Nova Sousa

Segmento: Loteamento

Localização: Sousa, PB

VGv: R\$ 63.000.000,00

Taxa: IPCA + 14,0% a.a. até 20,0% a.a.

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 25.000.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs



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

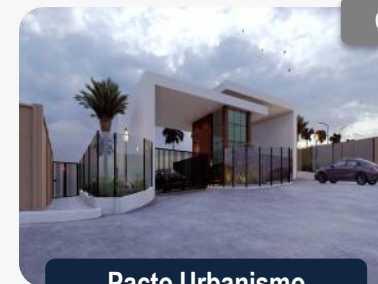
Garantias:

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



www.olimpoparticipacoes.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 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



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 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

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\$ 108,0MM liquidados pela Urca)

Garantias:

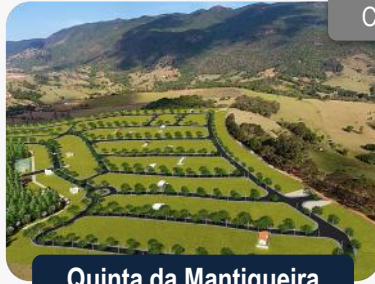
- Fundo de Juros e Atualização Monetária
- Conversibilidade em ações da Companhia

Detalhes da Operação:

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



www.primainova.com.br



CRI

Quinta da Mantiqueira

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs



www.quintamantiqueira.com.br



FIDC

Residence Club

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

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

- Operação com lastro em créditos imobiliários pulverizados, majoritariamente multipropriedade.
- Razão de garantia de 2 para 1 ou seja para cada real investido temos 2 reais de crédito
- Co-Investidor Itaú BBA
- Administração Singulare, Gestão Átrio

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 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

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\$ 17.000.000,00 (R\$ 15MM liquidados pela Urca)

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciária 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\$ 20MM liquidados pela Urca)


Garantias:

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


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 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 Debenture

www.victoriabrasilemp.com.br



Detalhamento do Ativos



CRI

YBY


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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs e CCBs

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

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