

# URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

*Relatório Gerencial – Julho 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

- O fluxo de pagamentos das carteiras lastro está ocorrendo em patamares satisfatórios, e a amortização das operações está sendo beneficiada pela recente deflação e baixo patamar do IPCA e IGPM, melhorando a qualidade do crédito do lado do cedente e do lastro final, aumentando o retorno real do fundo, apesar do menor resultado nominal.
- Os empreendimentos de multipropriedade permanecem com performance ótima, sem qualquer sinal de preocupação em vendas, carteira ou obras. As operações lastro do FIDC Residence Club ainda possuem necessidade de recurso para a finalização da primeira fase do primeiro empreendimento a entrar em operação. A gestão está contribuindo com o Itaú, coordenador líder, na captação de recursos para o FIDC Residence Club.
- No relatório do mês passado explicitamos a situação de cada empreendimento nos quais o fundo possui risco de venda, chamado "risco de equity", e os status permanecem os mesmos. No empreendimento Nova Sousa a transição do controle do empreendimento saindo do empreendedor para o fundo não está ocorrendo na velocidade que a gestão consideraria ideal. A gestão avalia a alternativa de execução das garantias como alternativa à solução negociada. Em termos operacionais a obtenção do TVO segue os trâmites normais, sem interferência dos entraves na formalização dos documentos, bem como a estratégia de vendas, que depende da expedição do TVO.
- A operação Cristal está passando por um reenquadramento das garantias. Por decisão e análise da gestão, a localização do empreendimento (Pojuca/BA) teve uma alteração relevante no perfil de risco detectado por estudos de mercado e visita in loco, de forma que para o enquadramento das razões de garantia que a gestão julga adequada, é necessário incluir mais garantias reais que já estão sendo avaliadas. O empreendedor tem cooperado para alteração da operação e já apresentou duas opções de garantia que a gestão está avaliando para efetivar a troca.

## Considerações Macroeconômicas

- O cenário econômico atual apresenta nuances que exigem uma observação mais atenta. Nos últimos dois meses, houve sinais positivos nos indicadores de inflação, o que beneficiou o perfil de risco das operações. Contudo, o país tem enfrentado um período prolongado de juros reais elevados. Esse cenário tem desacelerado a atividade econômica em todas as regiões, levando a um ambiente de investimento mais cauteloso.
- Uma consequência palpável dessa alta de juros é a deterioração da qualidade de crédito entre as famílias. A gestão está atenta ao fato de que o risco macroeconômico pode crescer de forma abrupta se essa situação persistir. Esse aumento de risco pode ser atribuído a fatores como a longa fase de altas taxas de juros, a desvalorização do real e as mudanças no juro nominal estipulado pelo Banco Central. Além disso, a inflação tem se alinhado mais fortemente aos preços dos combustíveis e a uma desvalorização cambial, impactando diretamente o custo das matérias-primas e dos alimentos.
- Devido a esses fatores, a gestão optou por uma abordagem mais conservadora. Estamos focando em garantir a continuidade de todas as obras do portfólio para minimizar ou até eliminar a exposição a possíveis aumentos nos custos de construção. Além disso, o fundo agora concentra seu risco principalmente na arrecadação das parcelas pagas pelos compradores dos empreendimentos e nas vendas dos projetos nos quais temos uma participação de "risco de equity".



## Destaques do Mês

**Valor de Mercado**  
**R\$ 1.176 milhões**

**Cotação** (B3)  
**R\$ 100,73** (+0,70%)<sup>1</sup>

**Patrimônio Líquido**  
**R\$ 1.167 milhões**

**Cota Patrimonial**  
**R\$ 100,03**

**Dividendos**  
**R\$ 1,13 por cota**

**Dividendos** (LTM)  
**R\$ 15,38 por cota**

**Cotistas**  
**93.689 cotistas**

**Liquidez Média Diária**  
**R\$ 2,253 milhões**

## Movimentações do Mês

- O fundo integralizou R\$ 1.478.947,06 referentes ao CRI D'Paula, R\$ 2.111.884,73 referentes ao CRI Five Senses, R\$ 83.378,81 referentes ao CRI Ommar, R\$ 131.465,06 referentes a DEB Sky, R\$ 139.125,54 referentes a DEB Terras Altas, R\$ 1.498.239,22 referentes a DEB Mariana Maria, R\$ 750.006,49 referentes a DEB Guestier II, R\$ 3.307.741,21 referentes a CRI Barbosa.

## Eventos Subsequentes

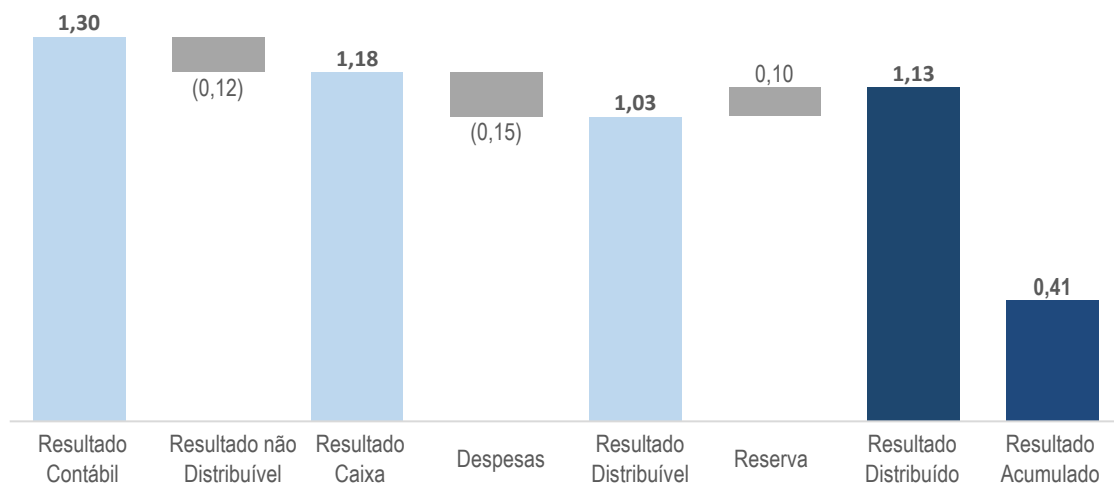
- O Pipeline de novas operações em negociação está em 450 milhões de reais. Começamos a observar uma reação no mercado secundário e também um movimento maior de interesse junto à investidores institucionais, aos bancos distribuidores e coordenadores, por esse motivo o fundo tem oferta em andamento.



### Demonstração do Resultado do Exercício

	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	2023 YTD	LTM
<b>Receita</b>	<b>19.742.112</b>	<b>16.323.709</b>	<b>14.455.144</b>	<b>13.757.175</b>	<b>16.030.801</b>	<b>16.068.295</b>	<b>16.131.489</b>	<b>17.430.172</b>	<b>16.363.148</b>	<b>16.540.461</b>	<b>17.325.289</b>	<b>13.830.691</b>	<b>113.689.544</b>	<b>193.998.486</b>
Juros dos CRIs	7.555.360	8.995.282	9.765.598	11.703.524	11.101.700	10.977.660	10.697.477	10.277.756	9.896.462	10.079.210	11.426.727	10.356.650	73.711.942	122.833.407
Atualização Monetária dos CRIs	4.069.764	1.080.122	368.912	957.054	3.668.338	3.652.754	4.717.486	4.497.478	5.967.505	4.280.837	4.008.331	2.699.027	29.823.419	39.967.609
Outras Receitas Financeiras	8.116.988	6.248.305	4.320.634	1.096.597	1.260.763	1.437.881	716.527	2.654.938	499.180	2.180.414	1.890.231	775.014	10.154.184	31.197.469
<b>(-) Despesas</b>	<b>(1.011.708)</b>	<b>(1.190.982)</b>	<b>(1.067.053)</b>	<b>(1.039.439)</b>	<b>(1.140.311)</b>	<b>(1.225.284)</b>	<b>(1.254.364)</b>	<b>(1.031.406)</b>	<b>(1.258.519)</b>	<b>(1.028.188)</b>	<b>(1.178.094)</b>	<b>(1.137.229)</b>	<b>(8.113.085)</b>	<b>(13.562.579)</b>
Taxa de Administração	(208.144)	(233.212)	(211.613)	(203.410)	(233.793)	(251.361)	(255.034)	(207.272)	(256.009)	(189.086)	(236.419)	(233.210)	(1.628.389)	(2.718.561)
Taxa de Gestão	(790.949)	(886.206)	(842.393)	(772.957)	(888.414)	(955.171)	(969.127)	(787.632)	(972.833)	(718.524)	(898.393)	(886.196)	(6.187.876)	(10.368.795)
Outros Custos e Despesas	(12.615)	(71.564)	(13.047)	(63.072)	(18.104)	(18.753)	(30.203)	(36.503)	(29.677)	(120.579)	(43.282)	(17.823)	(296.820)	(475.222)
<b>Reserva de Caixa<sup>1</sup></b>	<b>(2.773.259)</b>	<b>(2.161.947)</b>	<b>(225.691)</b>	<b>285.104</b>	<b>(804.333)</b>	<b>162.574</b>	<b>(70.545)</b>	<b>(673)</b>	<b>(587.790)</b>	<b>0</b>	<b>659.007</b>	<b>(615.000)</b>	<b>(452.427)</b>	<b>(6.132.552)</b>
<b>Resultado Líquido</b>	<b>15.957.145</b>	<b>12.970.780</b>	<b>13.162.400</b>	<b>13.002.840</b>	<b>14.086.156</b>	<b>15.005.585</b>	<b>14.806.580</b>	<b>16.398.092</b>	<b>14.516.840</b>	<b>15.512.272</b>	<b>16.806.202</b>	<b>12.078.462</b>	<b>105.124.033</b>	<b>174.303.355</b>
por cota (R\$)	1,62	1,32	1,13	1,11	1,21	1,29	1,27	1,40	1,24	1,33	1,44	1,03	9,00	15,39
<b>Valor Distribuído</b>	<b>15.957.145</b>	<b>12.914.304</b>	<b>13.218.877</b>	<b>12.959.525</b>	<b>14.129.471</b>	<b>14.594.060</b>	<b>15.177.822</b>	<b>15.528.080</b>	<b>15.411.327</b>	<b>15.528.080</b>	<b>15.644.832</b>	<b>13.193.030</b>	<b>105.077.232</b>	<b>174.256.554</b>
por cota (R\$)	1,62	1,31	1,13	1,11	1,21	1,25	1,30	1,33	1,32	1,33	1,34	1,13	9,00	15,38
<b># de Cotas</b>	<b>9.858.247</b>	<b>9.858.247</b>	<b>11.675.248</b>	<b>11.675.248</b>	<b>11.675.248</b>	<b>11.675.248</b>	<b>11.675.248</b>	<b>11.675.248</b>	<b>11.675.248</b>	<b>11.675.248</b>	<b>11.675.248</b>	<b>11.675.248</b>		
(-) Reserva de Lucro <sup>(2)</sup>	-	(56.477)	56.477	(43.315)	43.315	(411.525)	371.242	(870.013)	894.488	15.808	(1.161.369)	1.114.568	(46.801)	(46.801)

### Resultado por cota (R\$)



O fundo apresentou no mês de junho o resultado contábil de **R\$1,30**. Dentro desse valor contábil **R\$0,12** não foi concretizado em caixa (Não podendo ser distribuído), dessa forma o resultado caixa do fundo ficou no valor de **R\$1,18**.

Após o desconto com as despesas mensais o fundo teria **R\$1,03** disponíveis para realizar a distribuição, porém foi tomada a decisão de utilizar **R\$0,10** da reserva acumulada do mês passado. O resultado distribuído foi de **R\$1,13**.

O fundo apresenta resultado acumulado em seus papéis de **R\$0,41 por cota** que podem ser distribuídos caso as operações gerem resultado caixa, ou o gestor faça operações no mercado secundário.

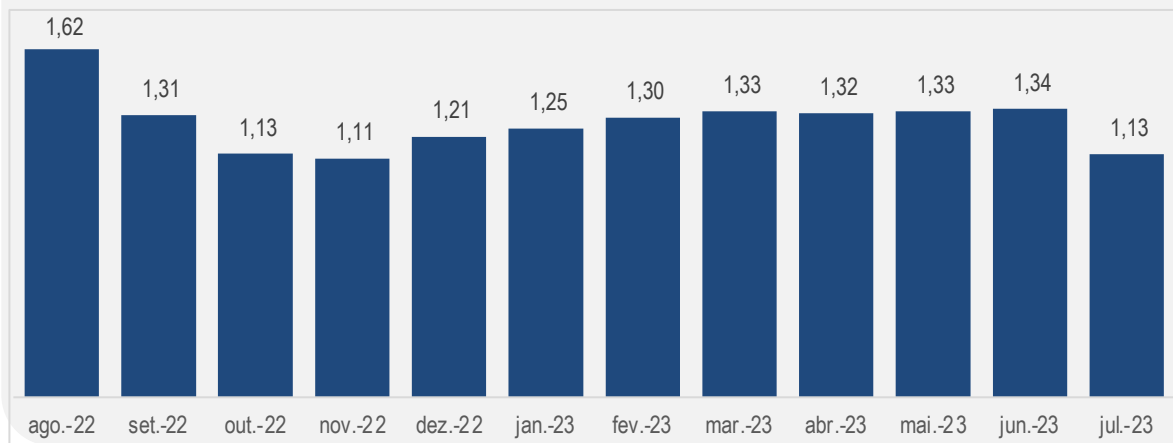
<sup>1</sup> Resultados apresentados em regime de caixa

<sup>2</sup> 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

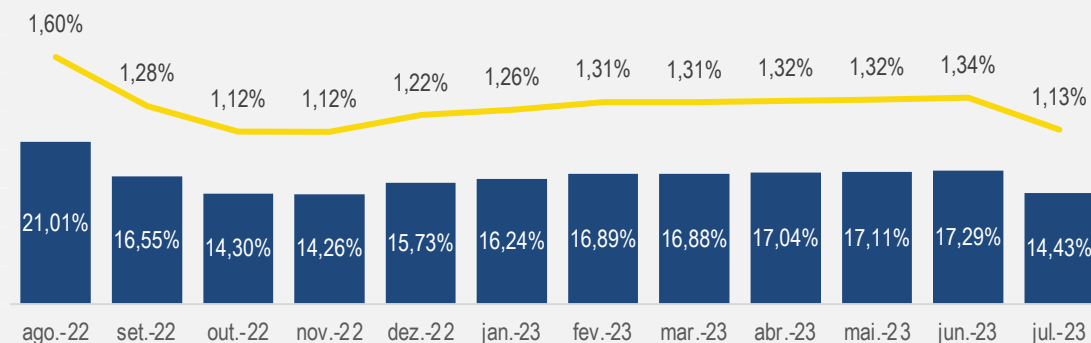


### Rentabilidade

#### Dividendos Distribuídos



#### Dividend Yield<sup>1</sup>



Período	Dividendos (R\$/Cota)	Dividend Yield <sup>1</sup>	Benchmark (IPCA+ 7% a.a.)	% Benchmark	% sobre CDI (c/ gross up)	% sobre NTN B <sup>2</sup>
ago/22	1,62	1,60%	0,20%	787,8%	171,9%	1286,8%
set/22	1,31	1,28%	0,27%	469,2%	144,7%	1033,1%
out/22	1,13	1,12%	1,16%	96,7%	126,2%	123,8%
nov/22	1,11	1,12%	0,98%	114,3%	114,4%	145,9%
dez/22	1,21	1,22%	1,19%	103,0%	125,4%	129,8%
jan/23	1,25	1,26%	1,10%	114,9%	158,1%	142,6%
fev/23	1,30	1,31%	1,41%	92,8%	128,1%	114,1%
mar/23	1,33	1,31%	1,28%	102,2%	163,5%	128,5%
abr/23	1,32	1,32%	1,18%	112,0%	135,5%	142,5%
mai/23	1,33	1,32%	0,80%	166,3%	142,1%	230,4%
jun/23	1,34	1,34%	0,48%	275,9%	143,5%	456,8%
jul/23	1,13	1,13%	0,69%	164,7%	116,0%	245,5%
<b>Últimos 12 Meses</b>	<b>15,38</b>	<b>15,38%</b>	<b>11,27%</b>	<b>136,4%</b>	<b>130,7%</b>	<b>192,8%</b>

A distribuição de rendimentos referente a julho foi de **R\$ 1,13/cota**. Este valor representa um *dividend yield* mensal de 1,13% e anual de 14,43% sobre o valor patrimonial da cota no fechamento do mês, qual seja R\$100,03, e equivale a uma remuneração de 116,0% do CDI no mês de julho.

O fundo distribuiu R\$ 15,38 por cota nos últimos doze meses e R\$ 9,00 por cota em 2023, equivalentes a um *dividend yield* no período de 15,38% e 7,75%, respectivamente.

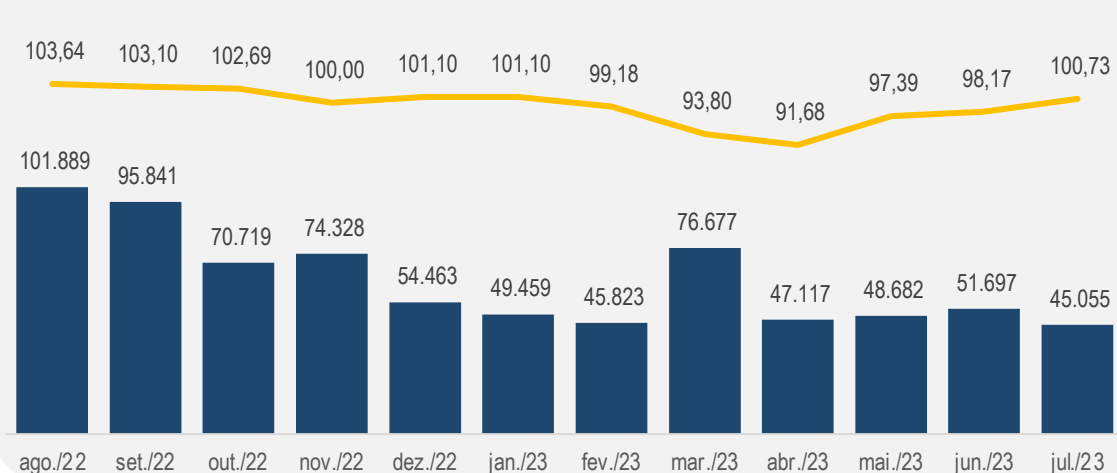
<sup>1</sup> Em relação à Cota Patrimonial  
<sup>2</sup> Líquido de Imposto de Renda



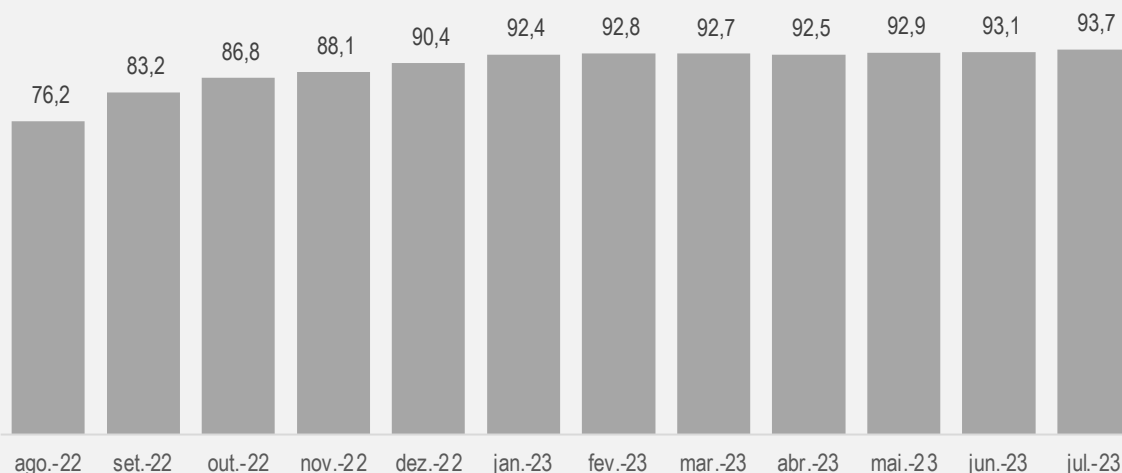
## Mercado Secundário

	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	2023 YTD	LTM
<b>Volume Negociado (R\$ Mil)</b>	45.823	76.677	47.117	48.682	51.697	45.055	364.511	761.751
<b>Média Diária (R\$ Mil)</b>	2.546	3.334	2.618	2.213	2.462	2.253	2.916	3.059
<b>Cotas Negociadas</b>	461.587	805.711	520.868	523.140	538.666	455.891	3.799.678	7.704.908
<b>Giro (%)</b>	4,0%	6,9%	4,5%	4,5%	4,6%	3,9%	4,6%	5,8%
<b>Cota Fechamento</b>	99,18	93,80	91,68	97,39	98,17	100,73	100,73	100,73

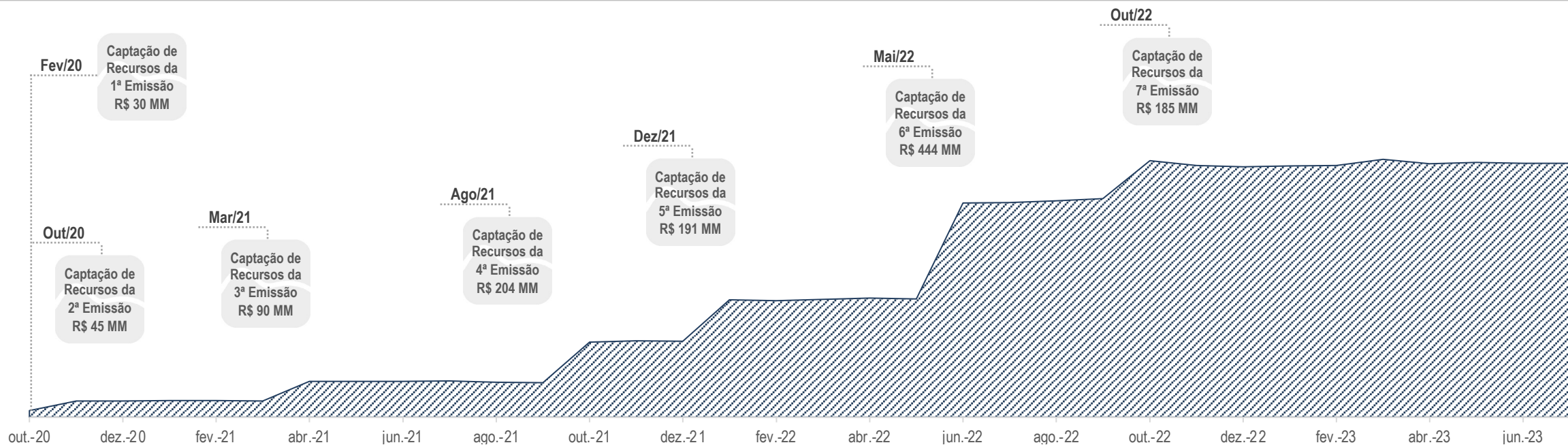
Liquidez Mensal (R\$ mil) e Cota de Fechamento (R\$)



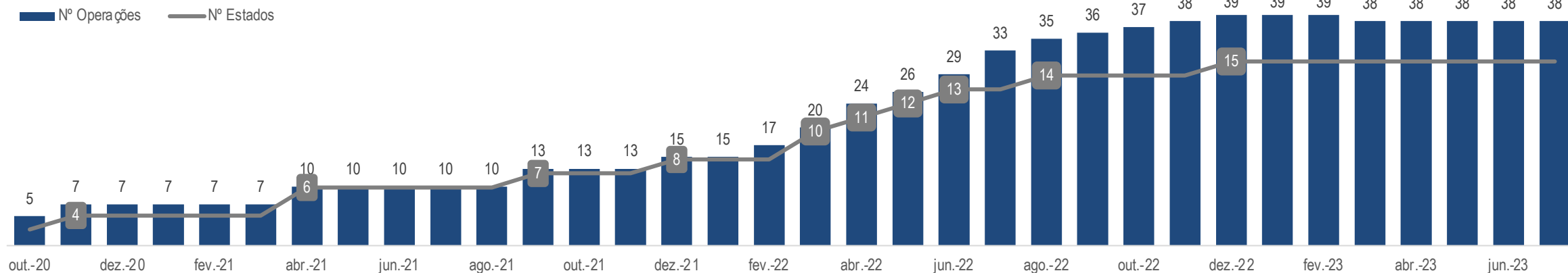
Número de Cotistas (Em milhares)



## 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%	111.954.002	9,6%	-	-	-	-	-	-
DEB Prima¹	-	Outros	BA	Esplanada	Prima Emp	-	IPCA	12,00%	109.767.406	9,4%	jan-30	-	-	-	-	-
DEB Maravista	-	Residencial Horizontal	SE	Aracaju	Ventura Nordeste Emp	-	IPCA	16,00%	101.737.776	8,7%	mai-26	-	34,0%	-	-	-
CRI Lagoa Quente	21K0002027	Multipropriedade	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	IPCA	11,35%	89.488.863	7,7%	abr-34	38,4%	84,2%	52,4%	1,6%	405,2%
CRI Guestler II	21K0591458	Loteamento	SP	Bauru	Travessia	Única	IGPM	11,00%	59.533.967	5,1%	jun-33	145,3%	100,0%	94,0%	7,9%	62,8%
CRI Casa Holding	22I1049939	Cooperativo	RJ	Rio de Janeiro	Canal Sec	Sênior	IPCA	12,68%	58.520.947	5,0%	set-29	-	-	-	-	-
CRI Victoria Brasil	21C0789502	Residencial Horizontal	SE	Aracaju	Travessia	Única	IPCA	12,00%	56.850.201	4,9%	abr-31	100,3%	77,3%	39,8%	4,1%	28,8%
CRI Hot Beach	21H1035009	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino 2	IPCA	11,00%	44.308.671	3,8%	ago-27	59,1%	100,0%	96,7%	2,4%	158,3%
Home Equity	-	Home Equity	-	-	-	-	IPCA	11,80%	37.557.586	3,2%	fev-51	-	-	-	-	-
CRI Lotelar III	22B0448635	Loteamento	SP	Itapetininga	Travessia	Única	IPCA	12,65%	33.516.346	2,9%	jun-36	59,6%	100,0%	87,0%	1,9%	128,6%
CCB Nova Sousa	-	Loteamento	PB	Sousa	Travessia	Única	IPCA	14,75%	26.484.194	2,3%	ago-31	105,8%	98,9%	61,0%	7,5%	NA
DEB Mariana Maria	-	Residencial Vertical	SP	Salto	Mariana Maria Emp	-	IPCA	16,00%	25.022.722	2,1%	abr-27	-	28,7%	1,8%	-	-
CRI Five Senses	21H1004301	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Subordinada	IPCA	16,40%	23.250.439	2,0%	mar-28	28,8%	75,2%	40,9%	13,3%	160,2%
DEB Terras Altas	-	Loteamento	RS	Pelotas	Highland Emp	-	IPCA	17,00%	21.644.361	1,9%	jan-32	99,7%	51,0%	36,3%	7,2%	-
CRI Nabileque	21E0823289	Loteamento	GO	Silvânia	Travessia	Única	IPCA	14,10%	20.970.337	1,8%	jul-32	89,2%	97,3%	85,6%	6,1%	117,7%
CRI Brava Mundo	21J0989122	Multipropriedade	SC	Itajaí	Travessia	Única	IPCA	11,35%	19.989.655	1,7%	fev-28	26,7%	89,1%	83,0%	3,1%	180,4%
CRI Gran Poeme²	22A0731741	Residencial Horizontal	GO	Goiania	Travessia	Única	IPCA	11,25%	17.843.182	1,5%	jan-27	75,1%	100,0%	91,9%	2,9%	0,0%
CRI Riacho Doce	22D0844981	Multipropriedade	AL	Maceio	Habitasec	Única	IPCA	13,00%	17.213.381	1,5%	abr-29	38,6%	73,1%	79,5%	6,1%	209,9%
CRI Five Senses	21H1003998	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Sênior	IPCA	13,00%	16.695.783	1,4%	mar-28	28,8%	75,2%	40,9%	13,3%	160,2%
DEB Sky	-	Loteamento	BA	Paulo Afonso	Sky Emp	-	IPCA	16,00%	16.328.541	1,4%	jan-32	-	84,2%	19,1%	-	-
CRI Barbosa	22G0963180	Residencial Vertical	MG	Varginha	Travessia	Subordinada	IPCA	14,75%	16.195.374	1,4%	jul-25	29,5%	65,6%	65,1%	1,8%	118,9%
CRI D'Paula	22J1295552	Residencial Vertical	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	IPCA	13,00%	15.267.792	1,3%	dez-26	44,7%	60,6%	88,8%	0,6%	138,6%
CRI Hot Beach	21H1035558	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Subordinada	IPCA	13,00%	14.776.577	1,3%	ago-27	59,1%	100,0%	96,7%	2,4%	158,3%
CRI YBY	22G1162067	Loteamento	RN	Parnamirim	Canal Sec	Única	IPCA	13,30%	14.346.398	1,2%	nov-31	120,2%	100,0%	69,0%	6,5%	159,9%
CRI Vanvera	21D0736598	Loteamento	RO	Ariquemes	Travessia	Única	IPCA	12,15%	14.164.893	1,2%	nov-34	51,9%	100,0%	94,7%	2,1%	251,4%
CRI Melhoramentos	22F0756676	Loteamento	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	IPCA	12,01%	12.466.287	1,1%	jun-37	58,8%	100,0%	81,7%	2,1%	251,4%
CRI Atmosfera	20H0775484	Residencial Vertical	SP	Ubatuba	Travessia	Única	IPCA	11,68%	11.329.230	1,0%	ago-32	87,0%	100,0%	85,7%	7,3%	451,0%
FII CVPAR³	-	Outros	-	-	BTGPactual	-	IPCA	12,00%	10.846.000	0,9%	-	-	-	-	-	-
CRI OMMAR	22G1046910	Residencial Vertical	SC	Florianopolis	Travessia	Sênior	IPCA	12,50%	8.811.098	0,8%	dez-26	23,1%	61,1%	82,6%	2,4%	1939,5%
CRI Lupera	22D0005008	Loteamento	TO	Araguaina	Vert	Única	IPCA	12,00%	8.340.556	0,7%	jun-37	32,4%	100,0%	50,5%	0,7%	98,3%
CRI Cristal⁴	22F1359784	Loteamento	BA	Pojuca	Travessia	Única	IPCA	14,00%	7.341.861	0,6%	jul-25	37,1%	12,5%	100,0%	N/A	1,8%
CRI Barbosa	22G0961446	Residencial Vertical	MG	Varginha	Travessia	Sênior	IPCA	12,15%	6.365.224	0,5%	jul-25	29,5%	65,6%	65,1%	1,8%	118,9%
CRI Nilo²	21H1089110	Residencial Vertical	SP	São Paulo	Travessia	Subordinada	IPCA	13,50%	5.602.803	0,5%	jul-23	35,4%	82,1%	69,1%	5,2%	96,3%
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%	5.260.621	0,5%	jan-25	63,4%	100,0%	80,5%	1,2%	75,4%
CRI Nilo	21H1088438	Residencial Vertical	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	IPCA	11,25%	5.088.481	0,4%	jul-23	35,4%	82,1%	69,1%	5,2%	96,3%
NC J3	-	Loteamento	AL	Marechal Deodoro	Travessia	-	IPCA	12,68%	5.000.490	0,4%	mar-32	39,8%	100,0%	89,6%	1,8%	230,3%
CRI Pacto	21C0818353	Loteamento	PB	Bananeiras	Travessia	Única	IPCA	13,10%	4.878.378	0,4%	jul-34	22,7%	100,0%	45,7%	13,6%	108,3%
DEB Bio Barra	-	Loteamento	RJ	Rio de Janeiro	Norte Emp	-	IPCA	11,75%	4.820.550	0,4%	mai-32	-	100,0%	68,0%	15,1%	-
CRI Pardini	22G0961469	Residencial Vertical	MG	Divinopolis	Travessia	Única	IPCA	12,60%	4.792.460	0,4%	ago-25	54,9%	96,2%	97,7%	0,0%	353,4%
CRI Imoquia	20A1044659	Loteamento	PB	Patos e Taperoá	Travessia	Única	IGPM	14,00%	4.200.124	0,4%	fev-30	52,2%	100,0%	77,0%	4,0%	199,2%
CRI Mantiqueira	20H0874600	Loteamento	MG	Extrema	Travessia	Única	IPCA	11,85%	3.572.781	0,3%	abr-33	46,3%	100,0%	75,5%	4,4%	157,7%
Oasis	-	Residencial Vertical	RN	Natal	Travessia	-	IPCA	11,80%	2.901.384	0,2%	fev-51	-	-	-	-	-
CRI Evidence	22C1240815	Residencial Vertical	PA	Belém	RB Sec	Sênior	IPCA	12,00%	2.769.650	0,2%	mar-26	4,0%	41,6%	85,2%	0,5%	2132,8%
CRI Co-Haut 001	22A0759361	Residencial Vertical	PE	Recife	Habitasec	Sênior	IPCA	14,03%	1.056.800	0,1%	dez-25	-	47,4%	-	-	-
CRI Hot Beach	21H1035398	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino 1	IPCA	9,25%	73.921	0,0%	ago-27	59,1%	100,0%	96,7%	2,4%	158,3%

#### 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

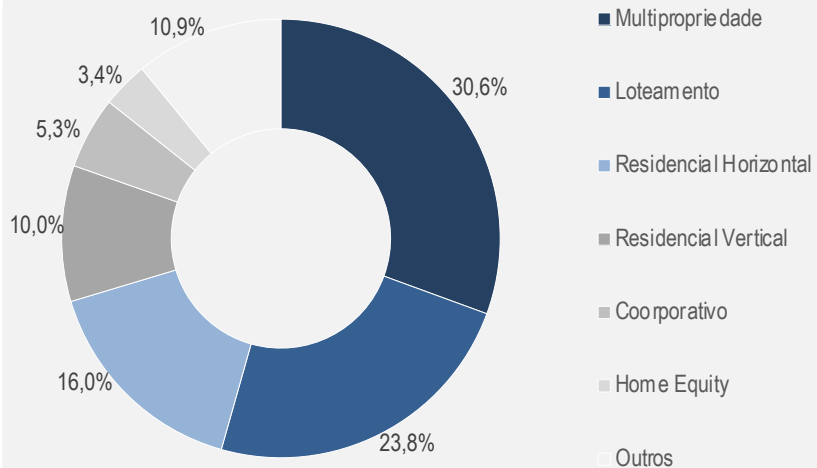
**Indexador + 12,69% a.a**      **1.104.448.095**      **94,6%**      **37,8%**      **54,0%**      **40,3%**      **2,57%**      **108,9%**

⁴ CRI 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.

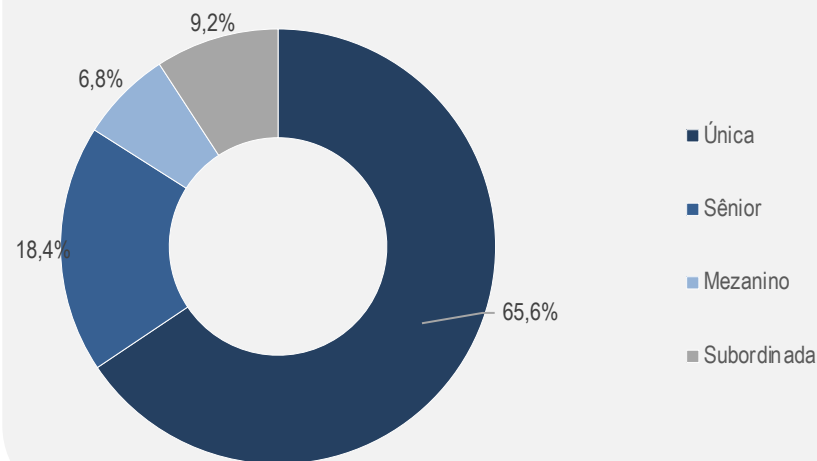


## Alocação

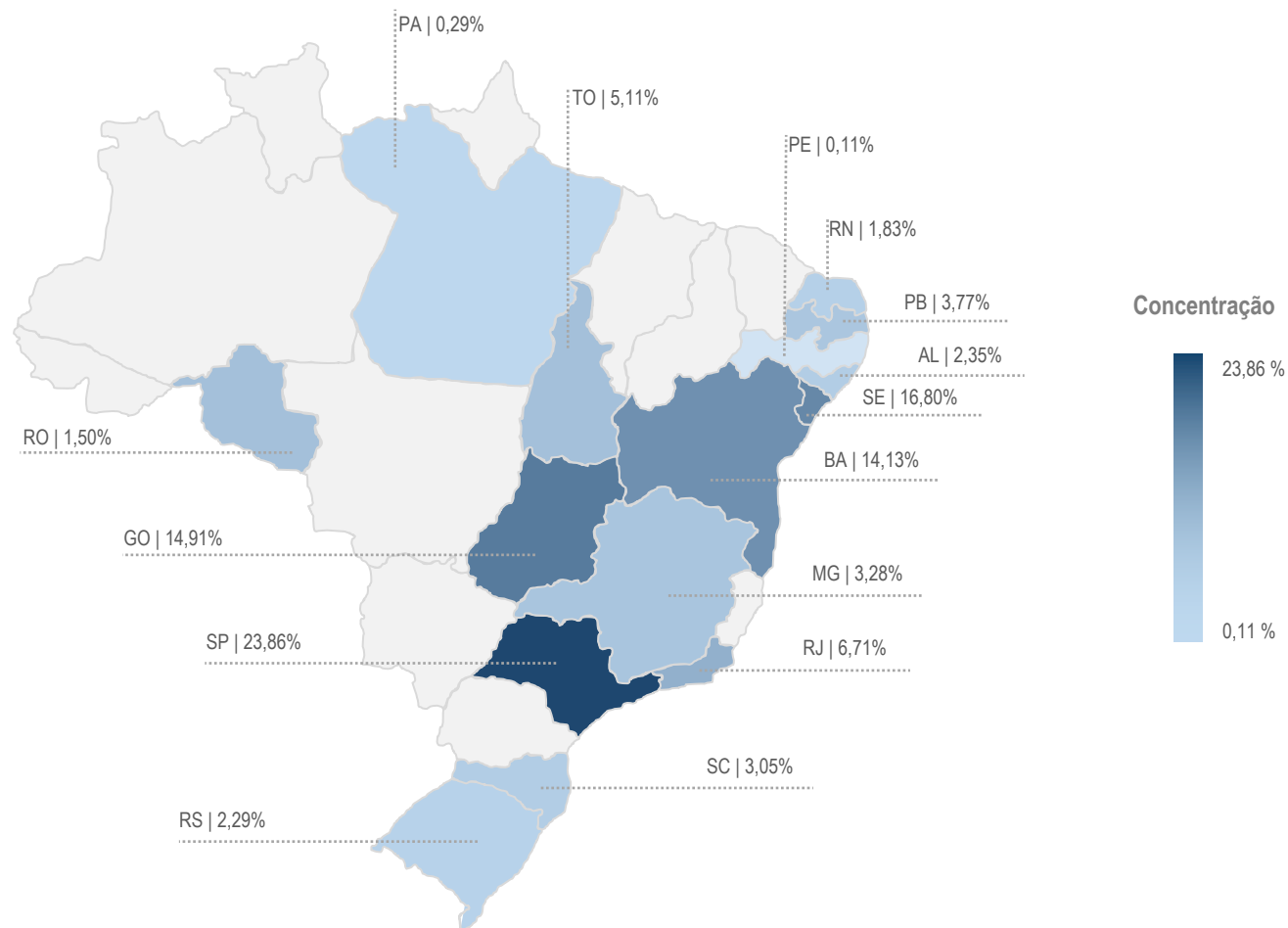
Por Segmento



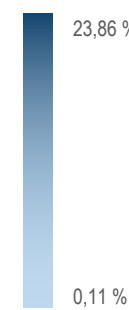
Por Classe



Distribuição Geográfica

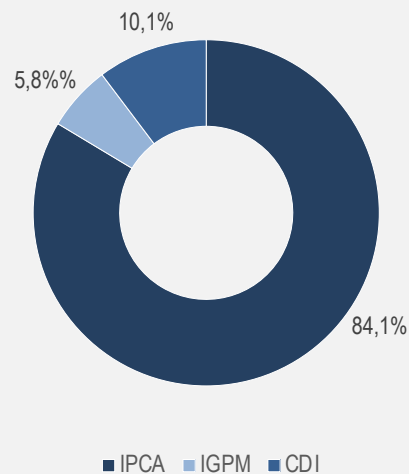


Concentração



## Alocação

Por Indexador

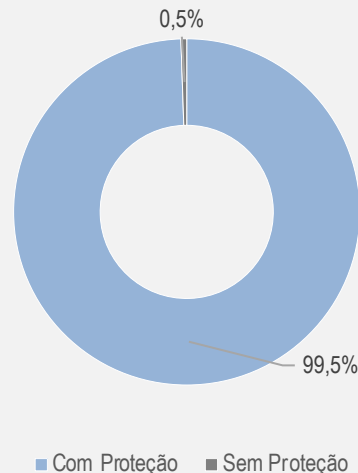


Taxa Média de Juros IPCA 12,90% a.a.

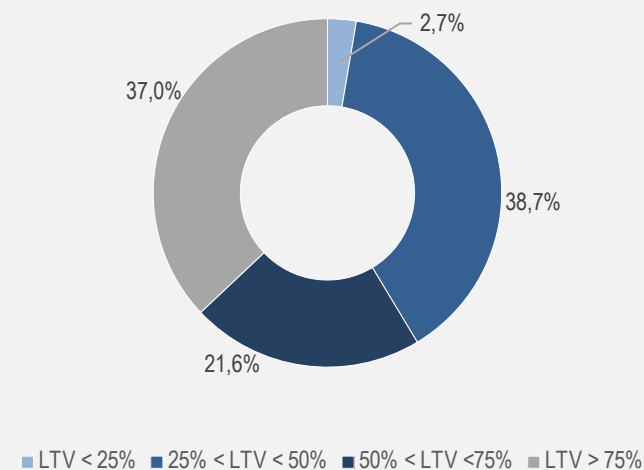
Taxa Média de Juros IGPM 11,20% a.a.

Taxa Média de Juros CDI 10,00% a.a.

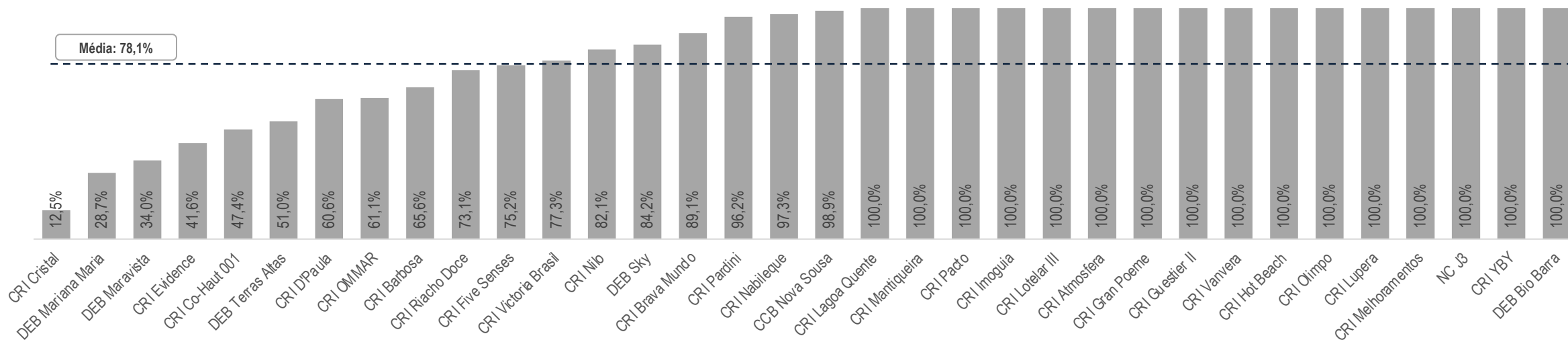
Por Proteção contra Deflação



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 (%)	Variação (%)	Inadimplência para Default (%)
Prima	109.767.406	0,0892	9,29%	-	-	-	-
Maravista	101.737.776	0,0827	8,61%	-	-	-	-
FIDC Residence	111.954.002	0,0765	7,96%	-	-	-	-
Laçoa Quente	87.661.478	0,0751	7,82%	1,51%	1,62%	0,11%	60,67%
Casa Holding	57.891.660	0,0617	6,43%	-	-	-	-
Victoria Brasil	55.700.694	0,0532	5,54%	0,00%	4,12%	4,12%	37,30%
Hot Beach	69.632.808	0,0537	5,59%	9,38%	2,37%	-7,01%	44,10%
Guestier II	52.752.494	0,0395	4,11%	0,35%	7,93%	7,58%	36,00%
Five Senses	43.239.158	0,0427	4,45%	19,61%	13,31%	-6,31%	46,30%
Home Equity	37.557.586	0,0425	4,43%	-	-	-	-
Vanvera	15.584.860	0,0128	1,34%	3,50%	2,11%	-1,39%	44,60%
Lotelar III	33.654.364	0,0288	3,00%	0,94%	1,94%	1,00%	32,50%
Nova Sousa	26.074.387	0,0247	2,57%	4,33%	7,51%	3,19%	34,00%
Mariana Maria	25.022.722	0,0267	2,78%	-	-	-	-
Terras Altas	21.324.388	0,0227	2,37%	4,66%	7,21%	2,54%	-
Nabileque	22.644.675	0,0179	1,87%	13,33%	6,07%	-7,27%	42,50%
Brava Mundo	20.773.037	0,0186	1,94%	1,71%	3,10%	1,39%	77,69%
YBY	15.297.340	0,0163	1,70%	2,37%	6,48%	4,11%	25,00%
Mantiqueiras	18.378.525	0,0149	1,56%	1,71%	4,41%	2,71%	31,00%
Gran Poeme	17.856.512	0,0143	1,49%	5,15%	2,94%	-2,21%	42,70%
Sky	16.328.541	0,0143	1,49%	-	-	-	-
Melhoramentos	15.584.860	0,0125	1,30%	3,36%	2,11%	-1,25%	57,70%
D'Paula	13.922.808	0,0122	1,27%	1,03%	0,65%	-0,38%	21,19%
Atmosfera	12.393.065	0,0095	0,99%	0,31%	7,29%	6,98%	35,00%
Riacho Doce	17.052.374	0,0168	1,75%	6,03%	6,12%	0,09%	38,63%
Lupera	8.467.113	0,0080	0,83%	0,79%	0,73%	-0,05%	55,72%
Yuca	5.500.000	0,0079	0,82%	-	-	-	-
OMMAR	9.497.951	0,0081	0,85%	0,07%	2,41%	2,34%	34,00%
Nilo	10.319.525	0,0084	0,87%	1,43%	5,18%	3,76%	43,00%
Barbosa	15.601.917	0,0120	1,25%	0,53%	1,83%	1,30%	35,00%
Cristal	7.580.399	0,0067	0,70%	0,04%	N/A	N/A	75,00%
J3	5.058.539	0,0043	0,45%	2,30%	1,80%	-0,50%	55,00%
Pacto Urbanismo	5.062.680	0,0043	0,45%	5,02%	13,63%	8,60%	37,00%
Imoquia	4.228.966	0,0040	0,41%	2,48%	3,99%	1,52%	34,00%
Pardini	5.150.806	0,0042	0,44%	0,00%	0,00%	0,00%	58,00%
Olimpo	5.251.801	0,0039	0,41%	0,22%	1,17%	0,96%	39,52%
Bio Barra	4.820.550	0,0038	0,40%	11,94%	15,05%	3,11%	-
Co-Haut 001	1.010.972	0,0011	0,12%	-	-	-	-
Oasis	2.901.384	0,0023	0,24%	-	-	-	-
Evidence	1.068.881	0,0011	0,12%	2,75%	0,52%	-2,22%	27,40%

Visão Geral

0,96

100,00%

-

-

-

-

<sup>1</sup>Inflação 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\$ 0,96 + indexador das operações – despesas não recorrentes<sup>1</sup>**
- ❖ 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\$ 1,00 + 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: **8,81%** sobre indexador de 3 meses atras, **65,42%** sobre indexador de 2 meses atras e **24,77%** sobre indexador de 1 mês atras.
- ❖ A Correção Monetária ponderada do mês de **julho ficou em 0,16%** de reajuste, sendo **0,16%** referente ao IPCA e **0,00%** ao IGP-M. A Correção Monetária encontrada mensalmente nem sempre se torna caixa, variáveis como a taxa de amortização dos papéis ou recebimentos da carteira podem ou não perfazerem o número encontrado. Com o patrimônio do fundo 100% alocado, o impacto da Correção Monetária seria de **0,17%** de reajuste, sendo **0,17%** referente ao IPCA e **0,00%** ao IGP-M.



## 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 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

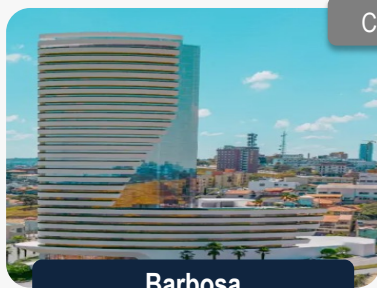
**Valor da Carteira:** 77% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 85,7% das unidades vendidas



[www.atmosfera.com](http://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:** 65,6% concluídas

**Vendas:** 65,1% das unidades vendidas



[www.barbosaincorporadora.com.br](http://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
- Area total construída: 14.904m<sup>2</sup>



[www.ariosinc.com.br](http://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:** 85,1% concluídas

**Vendas:** 83,5% das unidades vendidas



[www.bravamundo.com.br](http://www.bravamundo.com.br)

## Detalhamento do Ativos



CRI

### Casa Holding

**Segmento:** Corporativo

**Localização:** Rio de Janeiro, RJ

**VG:** 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](http://www.redehospitalcasa.com.br)



CRI

### Cristal Residence

**Segmento:** Loteamento

**Localização:** Pojuca, BA

**VG:** R\$ 22.570.800,00

**Taxa:** IPCA + 14,0% a.a.

**Periodicidade:** Mensal

**Valor da Emissão:** R\$ 20.100.000,00

#### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCBs

**Valor da Carteira:** 33% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 12,5% concluídas

**Vendas:** 100% das unidades vendidas



[www.instagram.com/rochhaoficial](https://www.instagram.com/rochhaoficial)



CRI

### D'Paula

**Segmento:** Residencial Vertical

**Localização:** São Paulo, SP

**VG:** 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

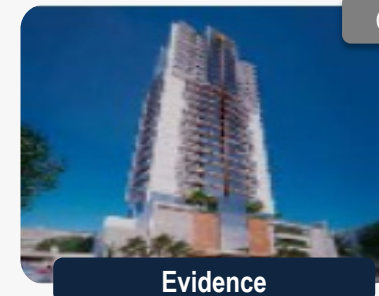
**Valor da Carteira:** 27% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 55,3% concluídas

**Vendas:** 88,9% das unidades vendidas



[www.dpaulasantos.com.br](http://www.dpaulasantos.com.br)



CRI

### Evidence

**Segmento:** Residencial Vertical

**Localização:** Belém, PA

**VG:** 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

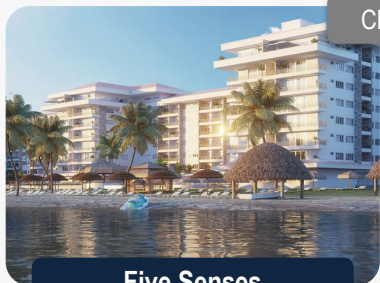
**Obras:** 41,6% concluídas

**Vendas:** 86,4% das unidades vendidas



[www.lealmoreira.com.br](http://www.lealmoreira.com.br)

## Detalhamento do Ativos



CRI

Five Senses

**Segmento:** Multipropriedade

**Localização:** Palmas, TO

**VGv:** R\$ 240.000.000,00

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

**Periodicidade:** Mensal

**Valor da Emissão:** R\$ 50.000.000,00

### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCIs e CCBs

**Valor da Carteira:** 24% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 73,6% concluídas

**Vendas:** 36,5% das unidades vendidas



[www.fivesensesresorts.com.br](http://www.fivesensesresorts.com.br)



CRI

Gran Poeme

**Segmento:** Residencial Horizontal

**Localização:** Goiânia, GO

**VGv:** R\$ 20.500.000,00

**Taxa:** IPCA + 11,25% a.a.

**Periodicidade:** Mensal

**Valor da Emissão:** R\$ 13.800.000,00

### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCBs

**Valor da Carteira:** 100% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 91,9% das unidades vendidas



[www.summusengenharia.com.br](http://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 fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica

**Lastro:** Operação lastreada em CCIs

**Valor da Carteira:** 84% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 94,0% das unidades vendidas



[www.residencialquestier.com.br](http://www.residencialquestier.com.br)



CRI

Haut 001

**Segmento:** Residencial Vertical

**Localização:** Recife, PE

**VGv:** R\$ 22.900.000,00

**Taxa:** IPCA + 14,03% a.a.

**Periodicidade:** Mensal

**Valor da Emissão:** R\$ 15.000.000,00

### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCB

**Valor da Carteira:** 41% do valor integralizado nos CRIs

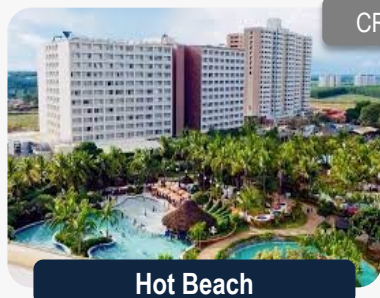
**Obras:** 47,4% concluídas

**Vendas:** N/A



[www.cohaut.com](http://www.cohaut.com)

## Detalhamento do Ativos



Hot Beach

**Segmento:** Multipropriedade

**Localização:** Olímpia, SP

**VGv:** R\$ 277.000.000,00

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

**Periodicidade:** Mensal

**Valor da Emissão:** R\$ 160.000.000,00

### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em Debenture

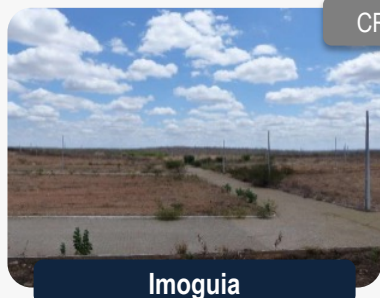
**Valor da Carteira:** 100% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 98,1% das unidades vendidas



[www.hotbeach.com.br](http://www.hotbeach.com.br)



Imoquia

**Segmento:** Loteamento

**Localização:** Patos e Taperoá, PB

**VGv:** R\$ 10.970.013,01

**Taxa:** IGPM + 14,0% a.a.

**Periodicidade:** Mensal

**Valor da Emissão:** R\$ 4.000.000,00

### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCIs

**Valor da Carteira:** 60% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 77,0% das unidades vendidas



[www.carvalholteamentos.com.br](http://www.carvalholteamentos.com.br)



J3

**Segmento:** Loteamento

**Localização:** Marechal Deodoro, AL

**VGv:** R\$ 9.550.000,00

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

**Periodicidade:** Mensal

**Valor da Emissão:** R\$ 5.300.000,00

### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCIs

**Valor da Carteira:** 57% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 100% concluídas

**Vendas:** 87,7% das unidades vendidas



[www.i3construtora.com.br](http://www.i3construtora.com.br)



Lagoa Quente

**Segmento:** Multipropriedade

**Localização:** Caldas Novas, GO

**VGv:** R\$ 540.000.000,00

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

**Periodicidade:** Mensal

**Valor da Emissão:** R\$ 101.000.000,00

### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCIs

**Valor da Carteira:** 63% do valor integralizado nos CRIs

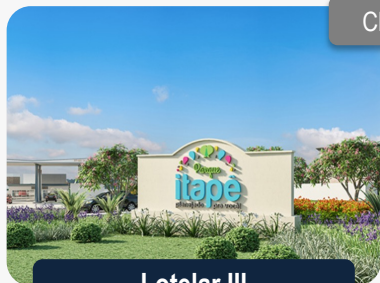
**Obras:** 84,2% concluídas

**Vendas:** 53,0% das unidades vendidas



[www.lagoaecotowers.com.br](http://www.lagoaecotowers.com.br)

## Detalhamento do Ativos



CRI

Lotelar III

**Segmento:** Loteamento

**Localização:** Itapetininga, SP

**VGv:** R\$ 74.500.786,78

**Taxa:** IPCA + 12,65% a.a.

**Periodicidade:** Mensal

**Valor da Emissão:** R\$ 58.200.000,00

### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCBs

**Valor da Carteira:** 100% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 87,0% das unidades vendidas



[www.parqueitape.com.br](http://www.parqueitape.com.br)



CRI

Lupera

**Segmento:** Loteamento

**Localização:** Araguaina, TO

**VGv:** R\$ 55.000.000,00

**Taxa:** IPCA + 12,0% a.a.

**Periodicidade:** Mensal

**Valor da Emissão:** R\$ 15.000.000,00

### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCBs

**Valor da Carteira:** 53% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 50,5% das unidades vendidas



[www.construtorasempreviva.com.br](http://www.construtorasempreviva.com.br)



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\$ 98MM liquidados pela Urca)

### Garantias:

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

### Detalhes da Operação:

- Os imóveis em construção se tornarão direitos creditórios assim que os contratos de compra e venda forem celebrados
- Quantidade total de casas 64
- Quantidade total de apartamentos 156
- Área total construída 27.743m<sup>2</sup>



[www.victoriabrasilemp.com.br](http://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 m<sup>2</sup>
- R\$5.200,00 preço médio do m<sup>2</sup>



[www.tpob.com.br](http://www.tpob.com.br)



## Detalhamento do Ativos



CRI

### Melhoramentos

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

#### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCIs

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

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 82,1% das unidades vendidas



[www.lagoagoldenpark.com.br](http://www.lagoagoldenpark.com.br)



CRI

### Nabileque

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

#### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCIs

**Valor da Carteira:** 63% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 97,3% concluídas

**Vendas:** 86,0% das unidades vendidas



[www.nabileque.com.br](http://www.nabileque.com.br)



CRI

### Nilo

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

#### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCBs

**Valor da Carteira:** 50% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 80,2% concluídas

**Vendas:** 69,1% das unidades vendidas



[www.edificionilo.com.br](http://www.edificionilo.com.br)



CCB

### Nova Sousa

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

#### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCBs

**Valor da Carteira:** 40% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 98,9% concluídas

**Vendas:** 61,0% das unidades vendidas



[www.novasousa.com.br](http://www.novasousa.com.br)

## Detalhamento do Ativos



CRI

Olimpo

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

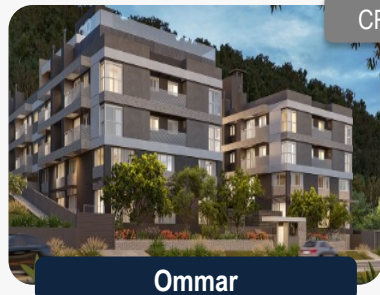
### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCIs  
**Valor da Carteira:** 23% do valor integralizado nos CRIs  
**Obras:** 100,0% concluídas  
**Vendas:** 81,8% das unidades vendidas



[www.olimpoparticipacoes.com.br](http://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\$ 30.000.000,00

### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCIs  
**Valor da Carteira:** 15% do valor integralizado nos CRIs  
**Obras:** 56,2% concluídas  
**Vendas:** 81,7% das unidades vendidas



[www.grupooad.com.br](http://www.grupooad.com.br)



CRI

Pacto Urbanismo

**Segmento:** Loteamento  
**Localização:** Bananeiras, PB  
**VGV:** R\$ 24.770.890,17  
**Taxa:** IPCA + 13,10% a.a.  
**Periodicidade:** Mensal  
**Valor da Emissão:** R\$ 7.592.000,00

### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCIs  
**Valor da Carteira:** 74% do valor integralizado nos CRIs  
**Obras:** 100,0% concluídas  
**Vendas:** 46,2% das unidades vendidas



[www.pactourbanismo.com.br](http://www.pactourbanismo.com.br)



CRI

Pardini

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

### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCIs  
**Valor da Carteira:** 31% do valor integralizado nos CRIs  
**Obras:** 94,8% concluídas  
**Vendas:** 97,7% das unidades vendidas



[www.construtorapardini.com](http://www.construtorapardini.com)

## Detalhamento do Ativos



DEB

**Prima**

**Segmento:** Diversos

**Localização:** Esplanada e Salvador, BA

**VGv:** R\$ 948.493.000,00

**Taxa:** IPCA + 12,0% a.a. até 17,0%

**Periodicidade:** Mensal

**Valor da Emissão:** R\$ 450.000.000,00 (R\$ 108,0MM 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.primainnova.com.br](http://www.primainnova.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

**Valor da Carteira:** 81% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 75,7% das unidades vendidas



[www.quintamantiqueira.com.br](http://www.quintamantiqueira.com.br)



FIDC

**Residence Club**

**Segmento:** Multipropriedade

**VGv:** R\$ 468.000.000,00

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

**Periodicidade:** Mensal

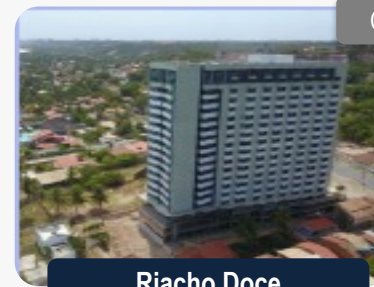
**Valor da Emissão:** R\$ 110.000.000,00

### Garantias:

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

### Detalhes da Operação:

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



CRI

**Riacho Doce**

**Segmento:** Multipropriedade

**Localização:** Maceió, AL

**VGv:** R\$ 65.000.000,00

**Taxa:** IPCA + 13,0% a.a.

**Periodicidade:** Mensal

**Valor da Emissão:** R\$ 40.000.000,00

### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCBs

**Valor da Carteira:** 25% do valor integralizado nos CRIs

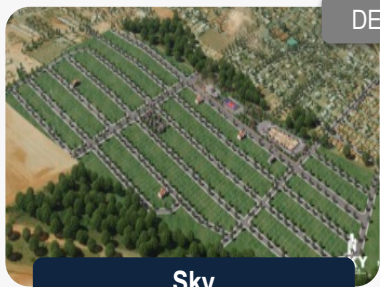
**Obras:** 73,1% concluídas

**Vendas:** 79,8% das unidades vendidas



[www.riachodoce.club](http://www.riachodoce.club)

## Detalhamento do Ativos



DEB

Sky

**Segmento:** Loteamento

**Localização:** Paulo Afonso, BA

**VGv:** R\$ 18.343.834,20

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

**Periodicidade:** Mensal

**Valor da Emissão:** R\$ 17.000.000,00 (R\$ 15MM liquidados pela Urca)

### Garantias:

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

### Detalhes da Operação:

- Projeção de vendas das quantidades em estoque em 5 meses (a partir de Set/22)
- Quantidade total de lotes: 685
- Área Total do empreendimento: 125.643 m<sup>2</sup>
- R\$146,00 preço médio do m<sup>2</sup>



[www.skyempreendimentos.com](http://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:

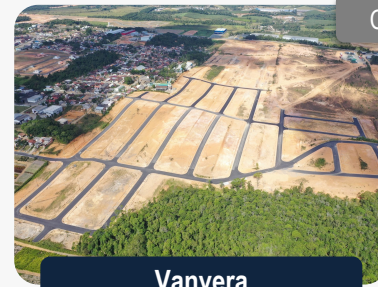
- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE

### Detalhes da Operação:

- Projeção de vendas das quantidades em estoque em 24 meses
- Quantidade total de lotes: 896
- Área Total do empreendimento: 164.344 m<sup>2</sup>
- R\$300,00 preço médio do m<sup>2</sup>



[www.loteamentoterrasaltas.com.br](http://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

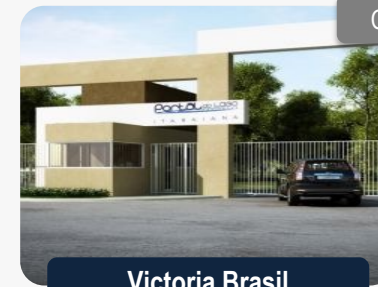
**Valor da Carteira:** 58% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 94,2% das unidades vendidas



[www.vanvera.com.br](http://www.vanvera.com.br)



CRI

Victoria Brasil

**Segmento:** Loteamento

**Localização:** Aracaju, SE

**VGv:** R\$ 54.136.321,50

**Taxa:** IPCA + 12,0% a.a.

**Periodicidade:** Mensal

**Valor da Emissão:** R\$ 50.000.000,00

### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em Debenture

**Valor da Carteira:** 56% do valor integralizado nos CRIs

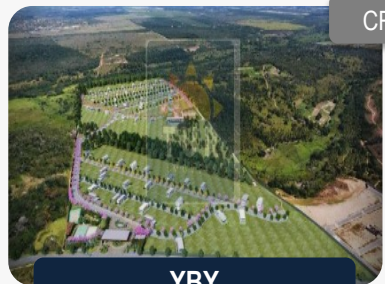
**Obras:** 77,3% concluídas

**Vendas:** 39,3% das unidades vendidas



[www.victoriabrasilemp.com.br](http://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

**Valor da Carteira:** 100% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 86,62% das unidades vendidas



[www.habitax.com.br](http://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 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](http://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](http://www.urcACP.com.br)  
[ri@urcACP.com.br](mailto:ri@urcACP.com.br)