URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Gerencial – Maio 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

- Os desligamentos de Maravista foram iniciados no mês de maio e seguiram até o início de junho. Além dos recursos direcionados à obra, o empreendimento gerou R$1 milhão de caixa livre, que foram pagos ao fundo. Tais recursos serão direcionados para aceleração de obras do portfólio.
- Finalização dos relatórios de orçamento de obra de Barbosa, com orçamento de R$24,9 milhões para seu término completo ou R$22,0 milhões para habite-se.
- O empreendimento Bosque das Cerejeiras, da construtora D'Paula, obteve avanço em seu relatório final de orçamento, atualmente em fase de conclusão. Com isso, será possível a avaliação de retomada das obras.
- A operação Nilo tem expectativa para retomada de obras em Julho/2025 e finalização em 120 dias.
- Conclusão do orçamento das obras remanescentes no empreendimento Nova Sousa, sendo a fase atual a busca por um construtor para a execução. Após a retomada de obras, a expectativa para término é de três meses.
- Em Paulo Afonso o ritmo de obras segue conforme planejado, com previsão de finalização em outubro/2025.
- Os documentos para aporte de um investidor terceiro na operação Mariana Maria estão em fase de assinatura e espera-se o primeiro aporte até a segunda semana de julho. A operação contribui para o cenário de caixa do fundo na ordem de R$18 milhões. A conclusão bem sucedida da operação culminará na eliminação da necessidade de caixa de Mariana Maria dos aportes previstos para o fundo.

Considerações Macroeconômicas

- Embora o cenário macroeconômico interno tenha se mantido inalterado, com as taxas dos títulos do tesouro na faixa entre IPCA + 7% e IPCA + 8%, o cenário externo tem favorecido o câmbio, arrefecendo a inflação. Entretanto, uma eventual falta de reação da economia doméstica nos mantém cautelosos, ainda sujeitos a disparos inflacionários em caso de apreciação incontrolável da moeda americana.

Urca Prime Renda FII | Relatório Gerencial

Maio | 2025

Destaques do Mês

Valor de Mercado
R$ 571,44 milhões

Cotação (B3)
R$ 48,70 (-51,54%)[1]

Patrimônio Líquido
R$ 1.179 milhões

Cota Patrimonial
R$ 100,50

Dividendos
R$ 0,45 por cota

Dividendos (LTM)
R$ 10,18 por cota

Cotistas
72.310 cotistas

Liquidez Média Diária
R$ 1,496 milhões

Cenário de Aporte em Obras

Empreendimento	Aportado no mês (R$)	R$/Cota	Aporte Remanescente (R$)	% Restante
Maravista	2.858.077	0,24	-[2]	-
D'Paula	50.000	0,00	-[2]	-
Nilo	0	0,00	1.300.000	100%
Mariana Maria	429.542	0,04	17.218.458	96%
Terras Altas	957.230	0,08	12.892.769	87%
Paulo Afonso	105.451	0,01	789.950	79%
Nova Sousa	0	0,00	1.000.000	100%
Five Senses	1.100.000	0,09	1.100.000	33%
Barbosa	0	0,00	24.900.000	100%
Riacho Doce	0	0,00	1.800.000	100%
Total	**5.500.300**	**0,47**	**61.001.177**	

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

Reestruturação Operação Prima

Debenture

Saldo Devedor (R$): 142.807.691,88
Remuneração: IPCA + 17%
Vencimento: 31/03/2032
Conversibilidade: Conversível em Ações Preferenciais
Garantias: Sem garantias

Debenture

Saldo Devedor (R$): 24.210.770,69,61
Remuneração: IPCA + 8%[1]
Vencimento: 01/12/2030
Conversibilidade: Não conversível
Cronograma de Juros: Mensal
Amortização: 54 meses (16 meses de carência)
Garantias: Alienação Fiduciária de terreno da Emissora

Equity

Ativo: **Prima Empreendimentos Inovadores**
Valor das cotas cedidas ao URPR11: R$ 87.009.377,81
Participação: 7,49%

Ativo: **Anantara Imobiliário**
Valor das cotas cedidas ao URPR11: R$ 16.626.571,48
Participação URPR11: 25%

Ativo: **Ponta de Inhambupe**
Valor das cotas cedidas ao URPR11: R$ 2.992.739,16
Participação URPR11: 30%

Ativo: **Hotel Fasano Salvador**
Valor das cotas cedidas ao URPR11: R$ 11.968.232,74
Participação URPR11: 30%

- Com o aditamento de parte da Debênture, o fundo passa a ter fluxo mensal estável com o pagamento dos juros e correção, sem comprometimento de recursos no fundo de juros
- A dação em pagamento dos empreendimentos Ponta de Inhambupe e Anantara Imobiliário proporciona uma antecipação do retorno do capital em relação ao prazo originalmente previsto na debênture, além de apresentar uma expectativa de retorno superior sobre o capital investido
- Com o Hotel Fasano, além do recebimento de dividendos periódicos, o fundo passa a deter participação em um ativo de boa liquidez e com perspectiva de ganho de valor
- A participação acionária na Prima Empreendimentos Inovadores proporciona ao fundo exposição a diversos projetos com retornos esperados superiores à remuneração da debênture, com possibilidade de distribuição de dividendos e retorno do capital a médio e longo prazo
- A Emissora detém opção de recompra de todos os ativos dados em pagamento, dentro de um prazo previamente estabelecido, com preço de exercício reajustado, no mínimo, por IPCA + 17% sobre o valor atribuído na data da dação
- Os contratos contam com cláusula anti-diluição da posição do Fundo para aportes não previstos no business plan dos ativos

[1] Líquido dos impostos

Detalhamento do Ativos

Hotel Fasano Salvador

Localização: Salvador/BA
Empreendimento: Operação Hoteleira
Entrega: Abril/2018
Características:

- 70 UHs
- Restaurante Fasano
- Ocupação média[1]: 50%
- Diária média[1]: R$ 3.395

A operação encontra-se em franco crescimento, com R$ 3,7M de resultado no 1º tri/2025, o que representa um crescimento de 59% em relação ao mesmo período de 2024, fruto não só do aumento da receita como também de um ganho de 5 p.p. na margem do negócio.

Ponta de Inhambupe

Localização: Baixio – Esplanada/BA
Empreendimento: Residencial
Entrega: 1º sem/2027
TIR Esperada do projeto: 121,5%
Dividendos previstos: R$ 7M em 2027[2]
Características:

- 75 UHs (3 casas e 72 apartamentos)[2]
- Clube Privativo
- Área de Lazer

Por se tratar da 2ª fase do empreendimento, o projeto não incorrerá diversos custos, por exemplo, custo de terreno, razão pela qual a TIR esperada do projeto é bastante elevada. O projeto conta ainda com uma 3ª fase a ser entregue em 2030.

Anantara Imobiliário

Localização: Baixio – Esplanada/BA
Empreendimento: Residencial
Entrega: 1ª fase: Abr/29 – 2ª fase: Out/29 – 3ª fase: Fev/30
TIR Esperada: 33%
Dividendos previstos: R$ 185M em 2030
Características:

- 23 casas/villas
- 20 apartamentos/Town houses
- 36 lotes
- Beach Club
- Serviços do Hotel Anantara

Prima Empreendimentos

Incorporadora com sede em Salvador, com foco em projetos turísticos e imobiliários de alto padrão.

Em Salvador, possui foco em residenciais verticais, já tendo entregue quatro empreendimentos e o Hotel Fasano. Atualmente, desenvolve dois empreendimentos verticais.

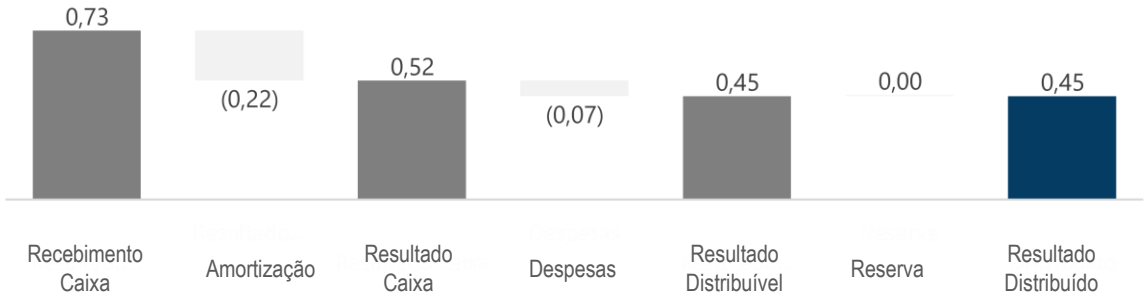
Na região de Baixio, a Companhia projeta o desenvolvimento de um novo destino turístico e imobiliário que contempla uma combinação de empreendimentos hoteleiros de bandeiras reconhecidas como Fasano e Anantara e empreendimentos imobiliários com serviços e comodidades dos hotéis

[1] 1º Trimestre/2025; [2] 2ª fase

Demonstração do Resultado do Exercício

	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	LTM	2025 YTD	INÍCIO
Receita	**13.862.068**	**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**	**134.066.666**	**46.797.061**	**604.773.254**
Juros dos CRIs	7.252.986	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	88.694.590	32.895.220	369.596.224
Atualização Monetária dos CRIs	2.734.097	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	25.866.307	11.548.252	149.015.506
Outras Receitas Financeiras	3.874.985	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	19.505.768	2.353.589	86.161.524
(-) Despesas	**(1.071.911)**	**(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)**	**(10.851.321)**	**(3.724.438)**	**(41.539.611)**
Taxa de Administração	(209.079)	(195.216)	(219.727)	(209.017)	(197.714)	(188.706)	(139.796)	(133.190)	(133.190)	(134.238)	(139.558)	(130.832)	(2.030.262)	(671.008)	(8.237.177)
Taxa de Gestão	(794.499)	(741.820)	(834.961)	(794.265)	(751.312)	(717.083)	(531.226)	(506.123)	(561.483)	(510.439)	(474.959)	(497.161)	(7.715.330)	(2.550.164)	(31.363.648)
Outros Custos e Despesas	(68.333)	(119.272)	(88.634)	(69.122)	(71.253)	(103.576)	(82.271)	(79.000)	(99.838)	(90.398)	(76.153)	(157.878)	(1.105.728)	(503.266)	(1.938.786)
Reserva de Caixa[1]	**(704.245)**	**0**	**0**	**(469.338)**	**(469.338)**	**(469.337)**	**(469.337)**	**(1.189.937)**	**0**	**0**	**0**	**0**	**(3.771.533)**	**(1.189.937)**	**(22.012.604)**
Resultado Líquido	**12.085.912**	**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**	**119.443.811**	**41.882.686**	**539.624.878**
por cota (R$)	1,03	1,00	1,00	0,95	0,87	0,88	0,88	0,81	0,82	0,80	0,69	0,45	10,18	3,57	88,12
Valor Distribuído	**12.085.912**	**11.733.894**	**11.733.895**	**11.147.200**	**10.208.567**	**10.325.829**	**10.325.828**	**9.504.455**	**9.621.794**	**9.387.116**	**8.052.009**	**5.317.313**	**119.443.811**	**41.882.686**	**539.553.587**
por cota (R$)	1,03	1,00	1,00	0,95	0,87	0,88	0,88	0,81	0,82	0,80	0,69	0,45	10,18	3,57	85,61[2]
# de Cotas	**11.733.895**	**11.733.895**	**11.733.895**	**11.733.895**	**11.733.895**	**11.733.895**	**11.733.895**	**11.733.895**	**11.733.895**	**11.733.895**	**11.733.895**	**11.733.895**			

Resultado por cota (R$)



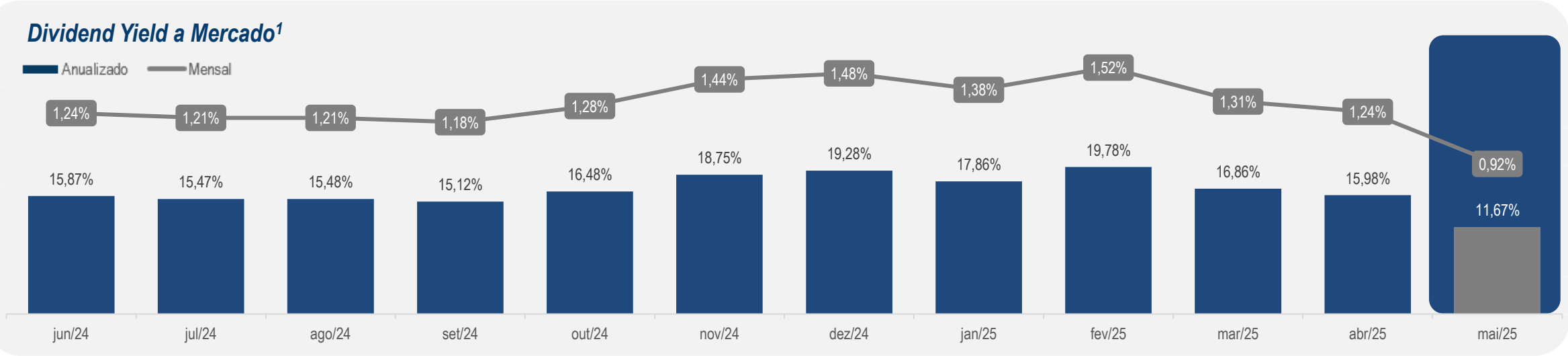
No mês de **Maio**, o fundo registrou um recebimento em caixa de **R$ 0,73** por cota. Desse total, **R$ 0,22** referem-se a amortizações, valor que foi (ou será) direcionado para alocação em obras. Assim, o resultado em caixa ajustado foi de **R$ 0,52** por cota.

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 Liquido 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 Yield¹	Benchmark (IPCA+ 7% a.a.)	% Benchmark	% sobre CDI (c/ gross up)	% sobre NTN B²
jun/24	1,03	1,02%	0,78%	130,94%	151,77%	163,49%
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%
Últimos 12 meses	**10,18**	**10,13%**	**12,69%**	**79,81%**	**100,98%**	**93,89%**

A distribuição de rendimentos referente a **Maio** foi de **R$0,45** por cota. Este valor representa um *dividend yield*[3] mensal de **0,45%** e anual de **5,37%**, equivalendo a uma remuneração de **46,26%** do CDI[4] no mês.

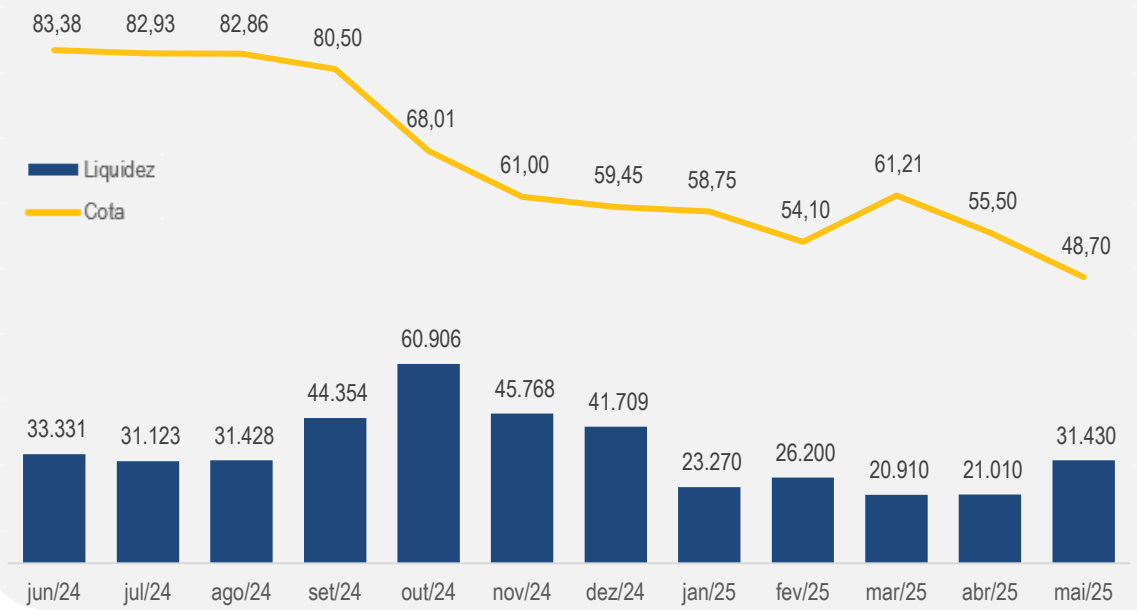
O fundo distribuiu **R$10,18** por cota nos últimos doze meses e **R$3,57** por cota em 2025, equivalentes a um *dividend yield*[1] no período de **10,13%** e **3,55%**, respectivamente.

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

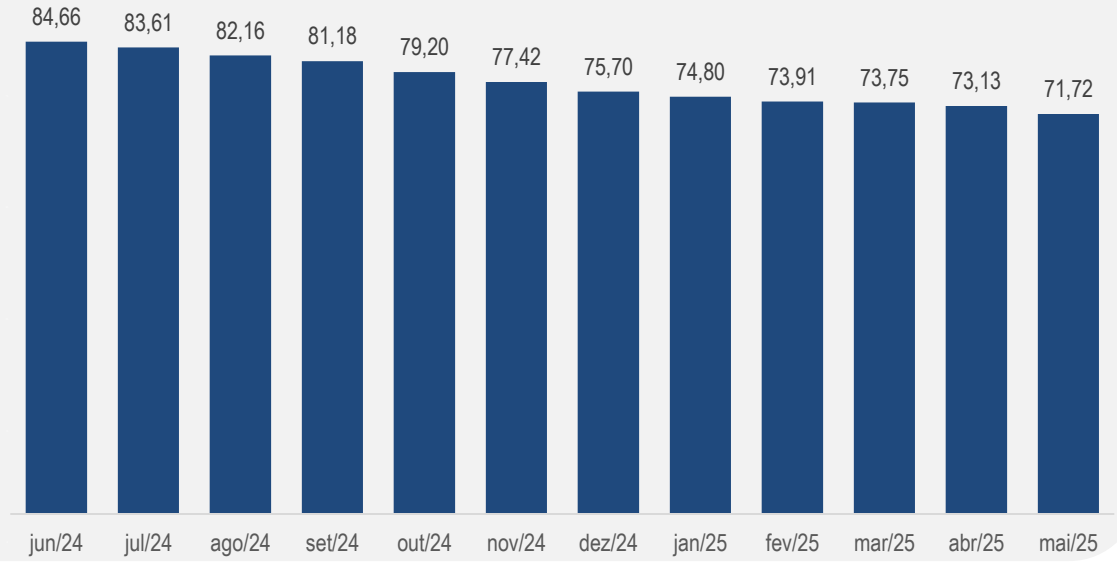
Mercado Secundário

	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	2025 YTD	LTM
Volume Negociado (R$ Mil)	41.709	23.270	26.200	20.910	21.010	31.430	122.820	411.439
Média Diária (R$ Mil)	1.986	1.058	1.310	1.046	1.051	1.497	1.192	1.630
Cotas Negociadas	770.396	403.870	498.920	364.990	447.420	637.100	2.352.300	6.522.847
Giro (%)	6,57%	3,44%	4,25%	3,11%	3,81%	5,43%	4,01%	4,6%
Cota Fechamento	59,45	58,75	54,10	61,21	55,50	48,70	48,70	48,70

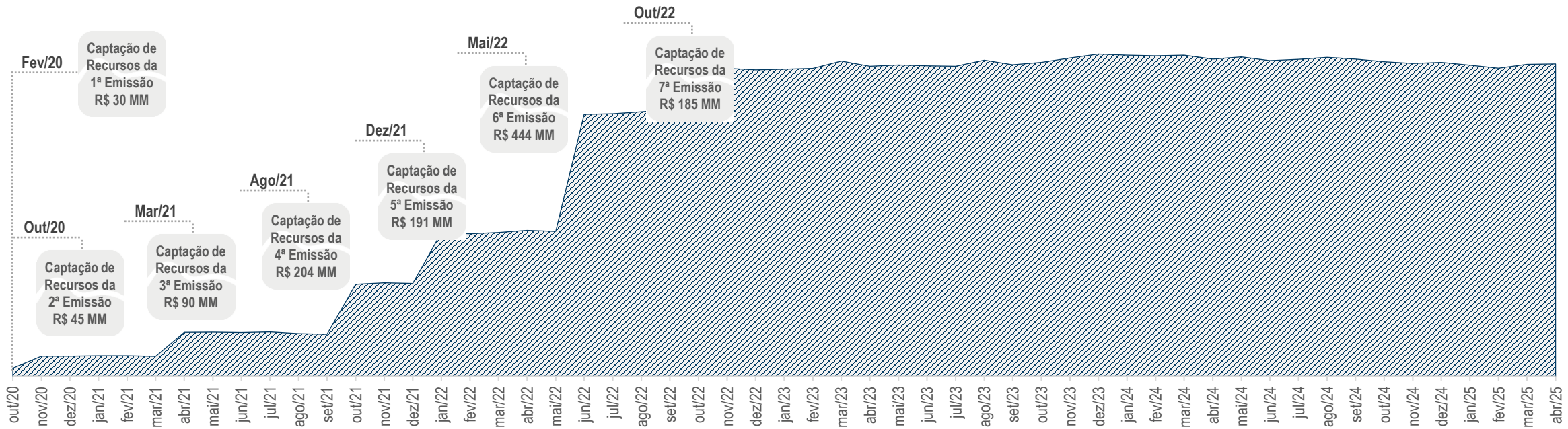
Liquidez Mensal (R$ mil) e Cota de Fechamento (R$)



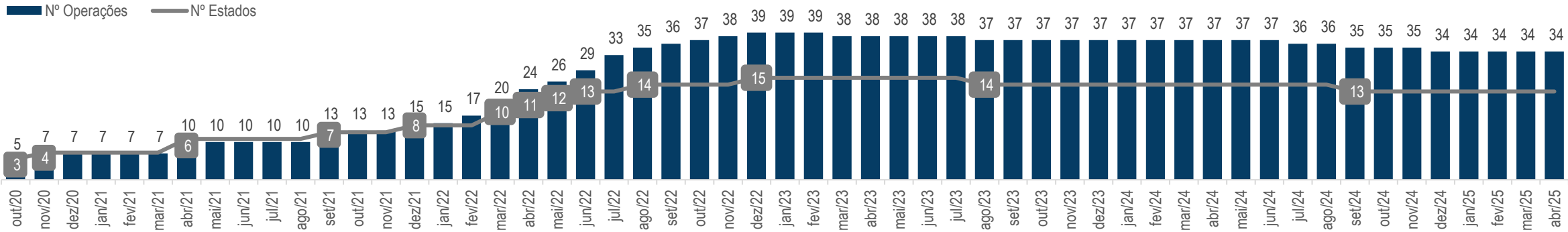
Número de Cotistas (Em milhares)



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.

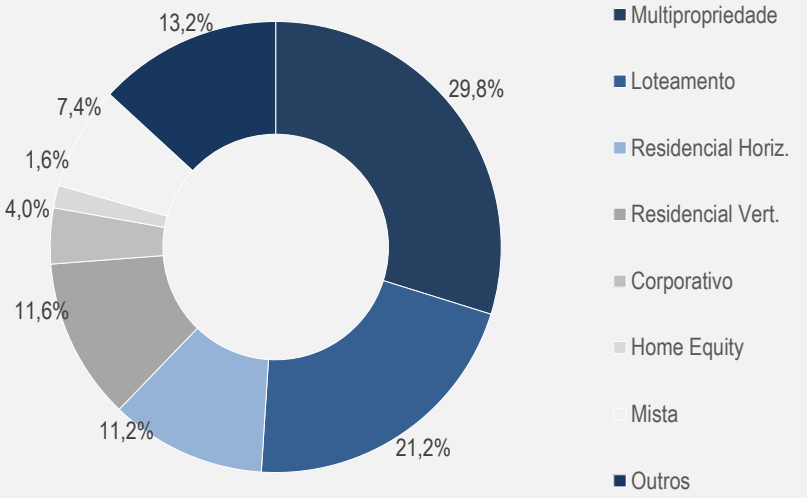
Ativos em Carteira

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%	161.423.949	13,7%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
DEB	Prima	-	Outros	BA	Esplanada	Prima Emp	-	jan/30	IPCA	12,00%	142.807.698	12,1%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Exata	23K2107866	Mista	SE	Aracaju	Travessia	Sênior	ago/28	IPCA	16,00%	87.261.503	7,4%	89,1%	N/A	1,2%	N/A	N/A
CRI	Victoria Brasil	21C0789502	Residencial Horiz.	SE	Aracaju	Travessia	Única	abr/31	IPCA	12,00%	70.400.446	6,0%	332,3%	N/A	N/A	77,3%	41,4%
CRI	Lagoa Quente	21K0002027	Multipropriedade	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	abr/34	IPCA	11,35%	65.878.047	5,6%	23,9%	252,7%	2,8%	100,0%	52,2%
DEB	Maravista	-	Residencial Horiz.	SE	Aracaju	Ventura Nordeste Emp	-	mai/26	IPCA	16,00%	58.393.452	5,0%	89,1%	N/A	1,2%	50,5%	N/A
DEB	Mariana Maria	-	Residencial Vert.	SP	Salto	Mariana Maria Emp	-	abr/27	IPCA	16,00%	49.628.059	4,2%	N/A	N/A	N/A	63,4%	25,7%
CRI	Casa Holding	22I1049939	Corporativo	RJ	Rio de Janeiro	Canal Sec	Sênior	set/29	IPCA	12,68%	46.922.181	4,0%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
DEB	Terras Altas	-	Loteamento	RS	Pelotas	Highland Emp	-	jan/32	IPCA	16,00%	41.371.345	3,5%	140,6%	N/A	17,5%	59,0%	34,4%
CCB	Nova Sousa	-	Loteamento	PB	Sousa	Travessia	Única	ago/31	IPCA	14,75%	37.034.915	3,1%	150,3%	N/A	19,5%	100,0%	61,0%
CRI	Guestier II	21K0591458	Loteamento	SP	Bauru	Travessia	Única	jun/33	IGPM	11,00%	33.776.875	2,9%	59,1%	181,7%	19,5%	100,0%	80,3%
CRI	Five Senses	23J1263511	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Sênior	mar/28	IPCA	13,00%	32.681.782	2,8%	58,5%	98,7%	16,6%	100,0%	78,9%
CRI	D'Paula	22J1295552	Residencial Vert.	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	dez/26	IPCA	13,00%	29.703.052	2,5%	109,6%	N/A	2,1%	76,7%	75,8%
CRI	Five Senses	23J1263572	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Subordinada	mar/28	IPCA	16,40%	27.471.293	2,3%	58,5%	98,7%	16,6%	100,0%	78,9%
CRI	Lotelar III	22B0448635	Loteamento	SP	Itapetininga	Travessia	Única	jun/36	IPCA	12,65%	25.421.524	2,2%	60,5%	94,7%	3,3%	100,0%	87,0%
CRI	Nabileque	21E0823289	Loteamento	GO	Silvânia	Travessia	Única	jul/32	IPCA	14,10%	25.336.811	2,1%	121,8%	100,0%	17,0%	100,0%	66,8%
DEB	Sky	-	Loteamento	BA	Paulo Afonso	Sky Emp	-	jan/32	IPCA	16,00%	25.080.823	2,1%	N/A	N/A	N/A	91,7%	24,7%
CRI	Hot Beach	21H1035009	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino	ago/27	IPCA	12,50%	23.686.964	2,0%	45,5%	167,7%	1,9%	100,0%	95,8%
CRI	Barbosa	22G0961446	Residencial Vert.	MG	Varginha	Travessia	Sênior	jul/25	IPCA	12,15%	20.204.249	1,7%	81,0%	N/A	9,6%	76,2%	56,1%
CCI	Home Equity	-	Home Equity	-	-	Travessia	-	fev/51	IPCA	11,80%	18.984.809	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%	16.889.371	1,4%	57,2%	217,6%	16,5%	84,4%	96,6%
CRI	Brava Mundo	21J0989122	Multipropriedade	SC	Itajaí	Travessia	Única	fev/28	IPCA	11,35%	16.168.771	1,4%	130,3%	238,3%	11,5%	100,0%	91,4%
CRI	Barbosa	22G0963180	Residencial Vert.	MG	Varginha	Travessia	Subordinada	jul/25	IPCA	14,75%	15.090.429	1,3%	81,0%	N/A	9,6%	76,2%	56,1%
CRI	YBY	22G1162067	Loteamento	RN	Parnamirim	Canal Sec	Única	nov/31	IPCA	13,30%	12.859.956	1,1%	68,7%	86,3%	1,7%	100,0%	51,0%
CRI	Mantiqueira	20H0874600	Loteamento	MG	Extrema	Travessia	Única	abr/33	IPCA	11,85%	11.240.340	1,0%	41,5%	120,8%	11,1%	100,0%	61,7%
CRI	Melhoramentos	22F0756676	Loteamento	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	jun/37	IPCA	12,01%	8.869.353	0,8%	48,9%	146,4%	1,6%	100,0%	76,5%
CRI	Cristal	22F1359784	Loteamento	BA	Pojuca	Travessia	Única	jul/25	IPCA	14,00%	7.531.723	0,6%	34,9%	N/A	N/A	12,5%	100,0%
CRI	Home Equity	23G2256484	Outros	-	-	Travessia	Subordinada	jan/43	IPCA	14,69%	6.458.426	0,5%	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%	6.232.391	0,5%	88,2%	N/A	0,7%	98,8%	87,1%
CRI	Nilo	21H1088438	Residencial Vert.	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	jul/23	IPCA	11,25%	6.152.699	0,5%	88,2%	N/A	0,7%	98,8%	87,1%
CRI	Olimpo	21L0939502	Loteamento	SP	Monte Mor	True Sec	Sênior	jan/25	IPCA	11,00%	6.092.322	0,5%	101,9%	N/A	8,6%	100,0%	67,1%
CRI	Hot Beach	21H1035558	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Subordinada	ago/27	IPCA	14,50%	5.808.243	0,5%	45,5%	167,7%	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%	5.261.690	0,4%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
NC	J3	-	Loteamento	AL	Mar. Deodoro	Travessia	-	mar/32	IPCA	12,68%	4.455.129	0,4%	30,6%	N/A	1,9%	100,0%	91,1%
CRI	Pacto	21C0818353	Loteamento	PB	Bananeiras	Travessia	Única	jul/34	IPCA	13,10%	4.421.841	0,4%	18,8%	139,4%	1,1%	100,0%	42,1%
CRI	Imoguia	20A1044659	Loteamento	PB	Patos e Taperoá	Travessia	Única	fev/30	IGPM	14,00%	3.686.123	0,3%	54,1%	158,9%	5,9%	100,0%	73,4%
CRI	Gran Poeme	22A0731741	Residencial Horiz.	GO	Goiania	Travessia	Única	jan/27	IPCA	11,25%	3.592.691	0,3%	42,6%	N/A	3,6%	100,0%	81,3%
DEB	Bio Barra	-	Loteamento	RJ	Rio de Janeiro	Norte Emp	-	mai/32	IPCA	11,75%	3.551.582	0,3%	77,2%	N/A	25,9%	100,0%	68,0%
CRI	Pardini	22G0961469	Residencial Vert.	MG	Divinopolis	Travessia	Única	ago/25	IPCA	12,60%	2.292.038	0,2%	53,3%	59,8%	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%	1.119.671	0,1%	17,3%	2136,5%	7,4%	100,0%	89,3%
CRI	Hot Beach	21H1035398	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino	ago/27	IPCA	10,75%	39.441	0,0%	45,5%	167,7%	1,9%	100,0%	95,8%
Visão Geral									**Indexador +**	**13,04%**	**1.177.986.770**	**99,9%**	**104,6%**	**168,9%**	**4,5%**	**84,7%**	**61,3%**

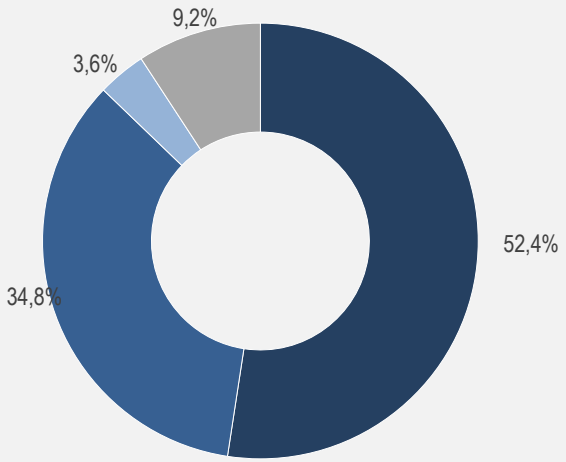
[1] Prima: Operação com taxa IPCA+17,0% e pagamento mínimo de IPCA+12,0%. Os juros de 5,0% não pagos são capitalizados e incorporados ao saldo devedor até o início das amortizações
[2] Nilo: Operações nas quais a razão PMT pode estar abaixo de 100% até o habite-se. Por se tratar de residencial vertical 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

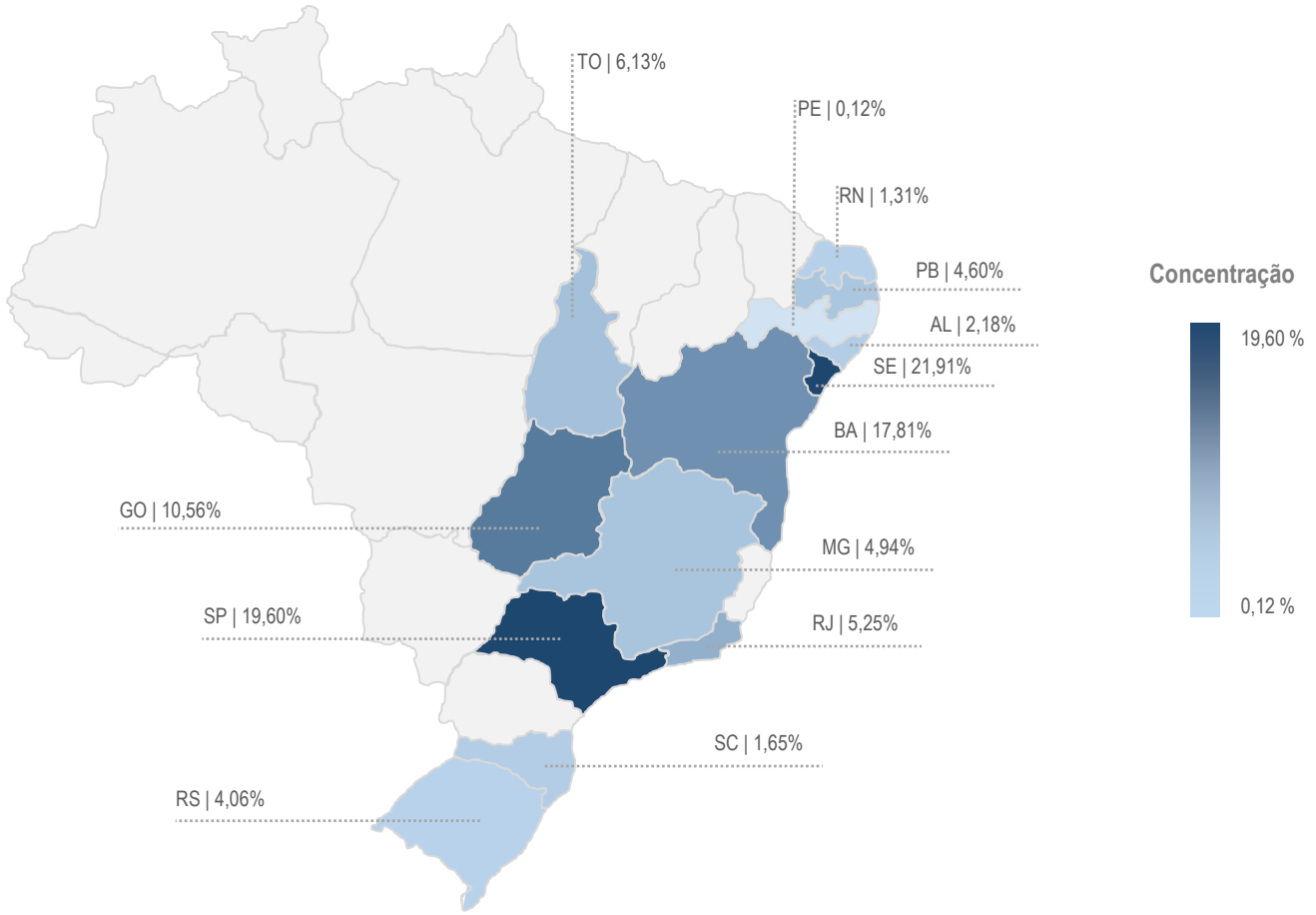
Por Segmento



Por Classe

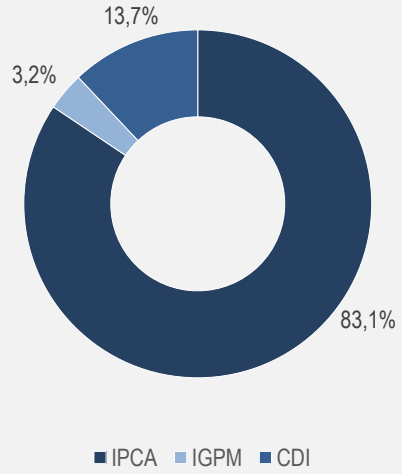


Distribuição Geográfica



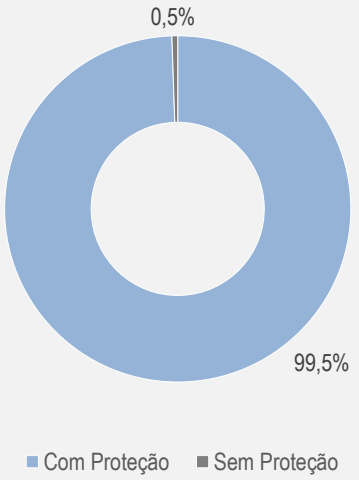
Alocação

Por Indexador

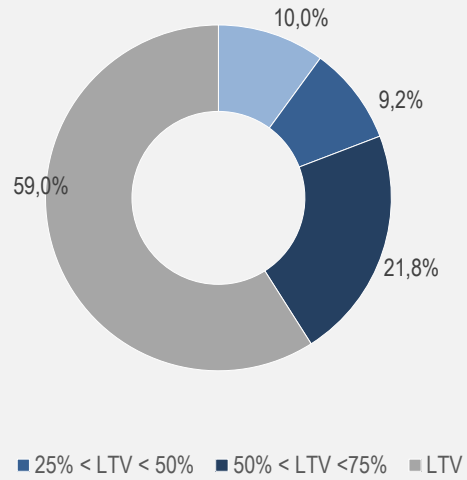


Taxa Média de Juros IPCA	13,60% a.a.
Taxa Média de Juros IGPM	11,29% a.a.
Taxa Média de Juros CDI	10,00% a.a.

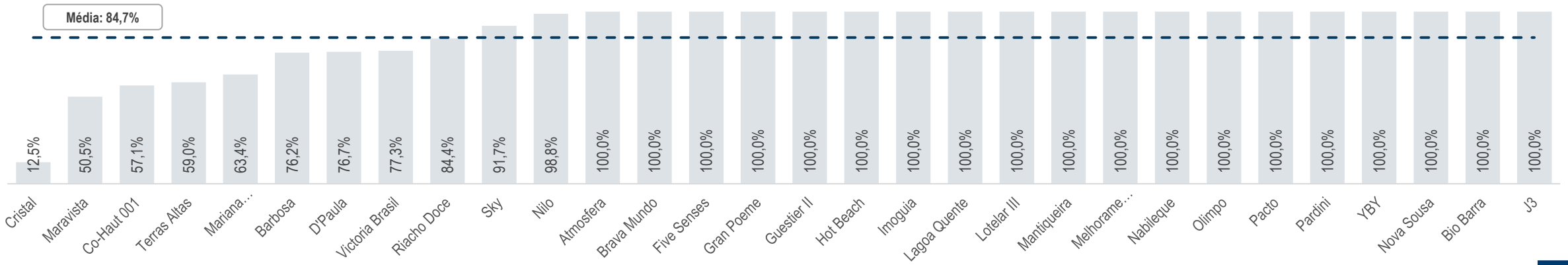
Por Proteção contra Deflação



Por *Loan to Value*



Andamento das Obras



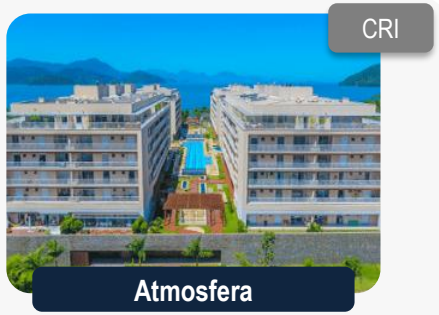
Performance Mínima Esperada por Operação

Operação	Div. Mínimo (R$/cota)	Participação (%)
Prima	0,11548	10,98%
Residence	0,10970	10,43%
Exata	0,09255	8,80%
Five Senses	0,06991	6,65%
Maravista	0,06090	5,79%
Victoria Brasil	0,05693	5,41%
Lagoa Quente	0,05460	5,19%
Mariana Maria	0,05173	4,92%
Terras Altas	0,04228	4,02%
Casa Holding	0,03998	3,80%
Nova Sousa	0,03566	3,39%
Barbosa	0,03172	3,01%
D'Paula	0,02920	2,78%
Hot Beach	0,02777	2,64%
Sky	0,02603	2,47%
Nabileque	0,02602	2,47%
Guestier II	0,02590	2,46%
Lotelar III	0,02155	2,05%
Riacho Doce	0,01579	1,50%
Home Equity	0,01511	1,44%
Brava Mundo	0,01278	1,21%
YBY	0,01189	1,13%
Nilo	0,01026	0,98%
Mantiqueira	0,00992	0,94%
Melhoramentos	0,00951	0,90%
Cristal	0,00772	0,73%
Home Equity	0,00632	0,60%
Olimpo	0,00451	0,43%
Yuca	0,00445	0,42%
CVPAR	0,00425	0,40%
Pacto	0,00416	0,40%
Imoguia	0,00386	0,37%
J3	0,00382	0,36%
Bio Barra	0,00283	0,27%
Gran Poeme	0,00280	0,27%
Pardini	0,00196	0,19%
Co-Haut 001	0,00113	0,11%
Atmosfera	0,00103	0,10%
Visão Geral	**1,05203**	**100,0%**

- **O dividendo mínimo por cota esperado com a alocação atual da carteira é de R$1,05 somado ao indexador das operações e subtraído das despesas não recorrentes[1].**
- **Com 100% dos recursos do fundo alocados, considerando o caixa atual alocado à taxa de retorno média da carteira, o dividendo mínimo por cota esperado é de R$ 1,05 somado ao indexador indexador das operações e subtraído das despesas não recorrentes[1].**
- **As operações contidas dentro do URPR11 são corrigidas por 3 tipos de indexadores (IPCA, CDI e IGPM). O percentual da carteira é atualizado da seguinte maneira: 3,0% sobre indexador de 3 meses atrás, 73,9% sobre indexador de 2 meses atrás e 23,1% sobre indexador de 1 mês atrás.**
- **A Correção Monetária ponderada do mês de ficou em 0,53% de reajuste, sendo 0,53% referente ao IPCA e 0,00% ao IGP-M. A Correção Monetária encontrada mensalmente nem sempre se converte em caixa, variáveis como a taxa de amortização dos papeis 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 0,62% de reajuste, sendo 0,62% referente ao IPCA e 0,00% ao IGP-M.**

[1]Inflação das operações possuem defasagens entre dois e três meses da divulgação oficial dos índices ao mercado

Detalhamento do Ativos



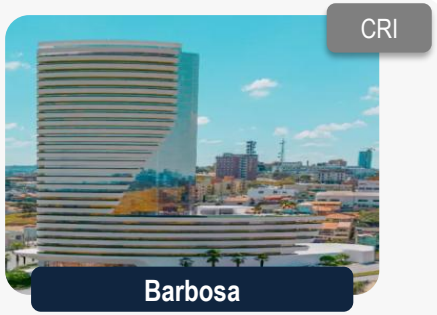
Segmento: Residencial Vertical
Localização: Ubatuba, SP
VGV: R$ 34.180.622,27
Taxa: IPCA + 11,68% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 40.000.000,00

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

www.atmosfera.com



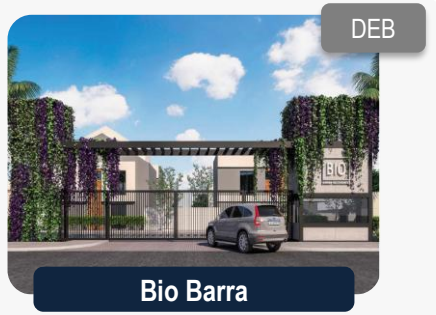
Segmento: Residencial Vertical
Localização: Varginha, MG
VGV: R$ 80.000.000,00
Taxa: IPCA + 14,25% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 20.000.000,00

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

www.barbosaincorporadora.com.br



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

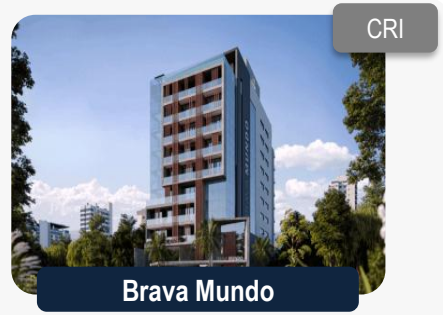
Garantias:

- 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: 14.904m²

www.arosinc.com.br



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:

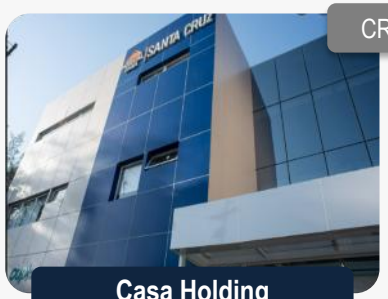
- Cessão fiduciária de recebíveis de apartamentos vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica

Lastro: Operação lastreada em CCIs

www.bravamundo.com.br

Detalhamento do Ativos

CRI



Casa Holding

Segmento: Corporativo
Localização: Rio de Janeiro, RJ
VGV: N/A
Taxa: IPCA + 12,68% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 57.700.000,00

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis (aluguel).
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE e do imóvel
- Fundo de reserva correspondente às três maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica
- Cessão Fiduciária dos recebíveis do plano de saúde

Lastro: Operação lastreada em CCBs

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

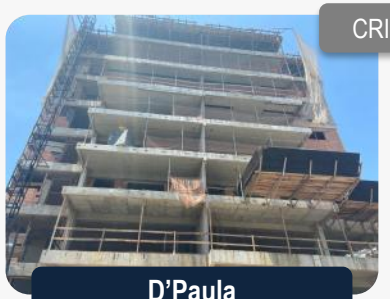
Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

www.instagram.com/rochhaoficial

CRI



D'Paula

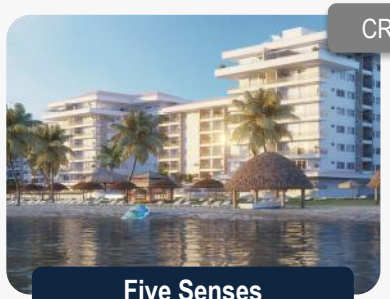
Segmento: Residencial Vertical
Localização: São Paulo, SP
VGV: R$ 34.500.000,00
Taxa: IPCA + 13,0% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 25.000.000,00

Garantias:

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

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 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

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

www.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

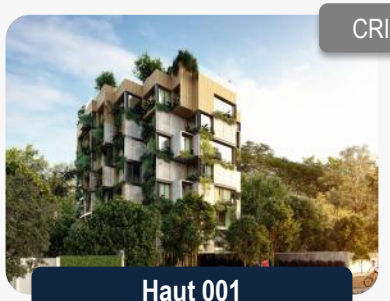
Garantias:

- 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

www.residencialguestier.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

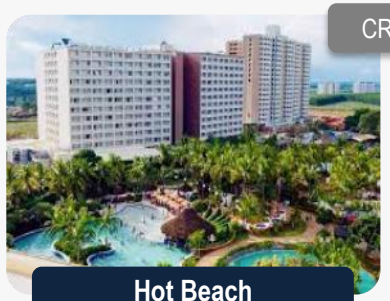
Garantias:

- 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

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

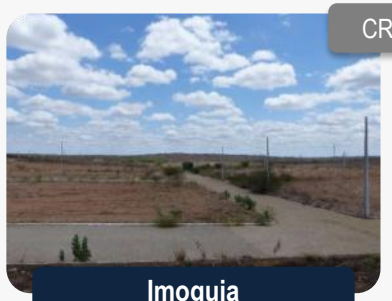
Garantias:

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

www.hotbeach.com.br

Detalhamento do Ativos



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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

www.carvalholteamentos.com.br

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

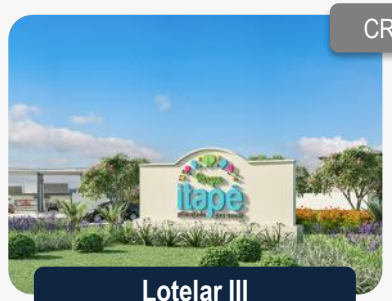
Segmento: Multipropriedade
Localização: Caldas Novas, GO
VGV: R$ 540.000.000,00
Taxa: IPCA + 11,35% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 101.000.000,00

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

www.lagoaecotowers.com.br



Segmento: Loteamento
Localização: Itapetininga, SP
VGV: R$ 74.500.786,78
Taxa: IPCA + 12,65% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 58.200.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

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 CCIs

www.lagoagoldenpark.com.br

CRI

Nabileque

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

www.nabileque.com.br

Detalhamento do Ativos

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

www.edificionilo.com.br

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

www.novasousa.com.br

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

www.olimpoparticipacoes.com.br

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:

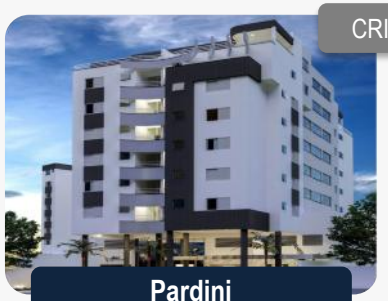
- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica

Lastro: Operação lastreada em CCIs

www.pactourbanismo.com.br

Detalhamento do Ativos

CRI



Pardini

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em 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 fiduciárias das cotas da SPE correspondentes à Incorporadora com procuração de poderes em caso de execução das cotas dos terrenistas
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica

Lastro: Operação lastreada em CCIs

www.quintamantiqueira.com.br

FIDC

Residence Club

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

Garantias:

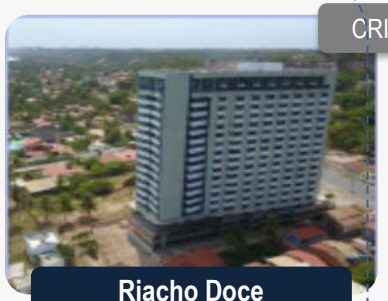
- Cessão fiduciária de recebíveis das unidades vendidas com sobregarantia
- Alienação fiduciárias das cotas das SPEs Cedentes
- Fundo de reserva
- 50% de subordinação (razão de crédito 2 pra 1)

Detalhes da Operação:

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

Detalhamento do Ativos

CRI



Riacho Doce

Segmento: Multipropriedade
Localização: Maceió, AL
VGV: R$ 65.000.000,00
Taxa: IPCA + 13,0% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R$ 40.000.000,00

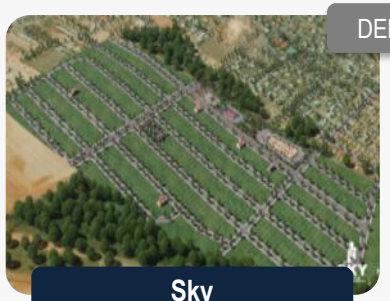
Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

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 fiduciárias das cotas da SPE

Detalhes da Operação:

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

www.skyempreendimentos.com

DEB

Terras Altas

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

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

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

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:

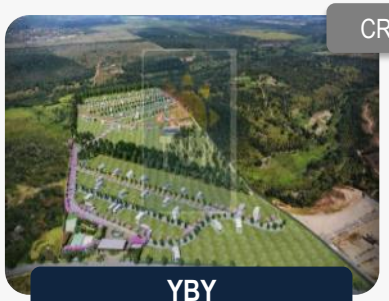
- Cessão fiduciária de recebíveis de obras executadas de empreendimentos residenciais e unidades de loteamento.
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa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

Lastro: Operação lastreada em Debenture

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 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

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 Pedroso de Moraes 213

Detalhes da Operação:

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

www.yuca.live/apartamentos

Sobre o Gestor

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

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

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

URCA
CAPITAL PARTNERS

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