

# URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

*Relatório Gerencial – Agosto 2023*

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



## Perfil do Fundo

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

Categoria ANBIMA  
Gestão Ativa | Títulos de Valores Mobiliários

Público Alvo  
Investidores em Geral

Início do Fundo  
Novembro de 2019

Prazo de Duração  
Indeterminado

CNPJ  
34.508.872/0001-87

Código B3  
URPR11

Gestor  
Urca Gestão de Recursos Ltda.

Administrador  
Vortex DTVM

Taxa de Administração  
0,25% a.a. com mínimo de R\$15.000,00/mês

Taxa de Gestão  
0,95% a.a. do PL

Taxa de Performance  
20% do que exceder IPCA + 7% a.a.

Distribuição de Rendimentos  
Mensal

Tributação  
PF: Os rendimentos são isentos de IR e os ganhos de capital em negociação são tributados a alíquota de 20%  
PJ: Rendimentos e ganhos de capital tributados a alíquota de 20%

## Considerações do Gestor

- A performance dos empreendimentos segue de maneira satisfatória com exceção dos empreendimentos Nabileque e Imoguia. Na operação Nabileque, por conta da evolução dos custos de obra, existe a necessidade da venda do restante do estoque para que a operação fique 100% equalizada, já que a razão PMT tem se mantido abaixo de 90%. Estamos trabalhando em conjunto com a loteadora para auxiliar na comercialização desses lotes para que a operação se reenquadre. Na operação Imoguia as vendas dos últimos meses contribuíram para que a razão PMT ultrapasse os 100%, faltando a venda de aproximadamente 28% do estoque para que a operação retome a razão PMT acima de 100%. Como o saldo devedor adimplente da carteira é superior ao saldo da operação, o desenquadramento de fluxo não é tão preocupante.
- 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. Permanecemos atuando fortemente em conjunto com a incorporadora para que não haja necessidade de redução no ritmo de obras.
- No empreendimento Nova Sousa a transição do controle do empreendimento foi concluída, e a securitizadora em conjunto com a gestora assumiram o controle do empreendimento.
- Na operação Cristal as garantias apresentadas foram aceitas pela Gestão e estamos no processo e formalização das garantias e aditivos da operação.
- O fundo não possui necessidade de caixa para rolagem de operações ou para manutenção da saúde das operações do fundo ou do fundo como um todo. Todo o recurso eventualmente captado seria destinado a obras dos empreendimentos da carteira, e eventualmente fundo de juros caso alguma operação passe a ter um saldo devedor desproporcional a geração de caixa por conta da maturidade das vendas x ritmo de obras.

## Considerações Macroeconômicas

- As dificuldades econômicas permanecem inalteradas segundo a percepção da gestão. A carteira do fundo como um todo permanece saudável, porém com o aumento da inadimplência e dos distratos, percebidos inclusive em praças mais estáveis como Sudeste e Centro Oeste diminuíram a razão de garantia de boa parte dos ativos. Não é a primeira vez na história do fundo que isso acontece, nos primeiros meses de pandemia essa redução de garantia foi muito maior, e o fundo passou com sucesso por esse período. Isso reforça que as razões de garantia e modelo de risco do fundo foram adequados até o momento e são refinados sempre que necessário.
- Por conta do cenário macro, seguimos com a abordagem conservadora em relação aos investimentos do fundo, priorizando obras, que contribuem para a diminuição do risco do fundo, geração de caixa das operações e aceleração das amortizações, especialmente dos empreendimentos verticais.



## Destaques do Mês

**Valor de Mercado**  
**R\$ 1.140 milhões**

**Cotação** (B3)  
**R\$ 97,65** (-4,24%)<sup>1</sup>

**Patrimônio Líquido**  
**R\$ 1.190 milhões**

**Cota Patrimonial**  
**R\$ 101,98**

**Dividendos**  
**R\$ 1,16 por cota**

**Dividendos** (LTM)  
**R\$ 14,92 por cota**

**Cotistas**  
**93.145 cotistas**

**Liquidez Média Diária**  
**R\$ 1,915 milhões**

## Movimentações do Mês

### Referente a CRIs, o fundo integralizou:

- R\$ 1.101.931,78 do CRI Brava Mundo
- R\$ 300.473,89 do CRI D'Paula
- R\$ 4.462.856,07 do CRI Five Senses
- R\$ 211.620,29 do CRI Pardini
- R\$ 1.548.286,86 do CRI Guestier II
- R\$ 1.317.975,15 do CRI Barbosa

### Referente a DEBs, o fundo integralizou:

- R\$ 1.126.938,63 da DEB Maravista
- R\$ 408.890,09 da DEB Mariana Maria

## Eventos Subsequentes

- O Pipeline de novas operações em negociação está em 498 milhões de reais, com taxas médias de IPCA + 14,50% e CDI + 9%.
- Encerramos a oferta do fundo sem a demanda esperada pela gestão. É de extrema importância dizer que a percepção do interesse de investidores institucionais e o custo de distribuição da oferta para o momento de mercado são prerrogativas dos distribuidores, os gestores decidem se as condições fazem ou não sentido, porém não são responsáveis diretos por distribuição. Também importante frisar que não há prospecção de investidores antes do período de oferta, logo só é possível verificar se a demanda de fato existe após o início da oferta, conforme regras da CVM que seguimos integralmente.

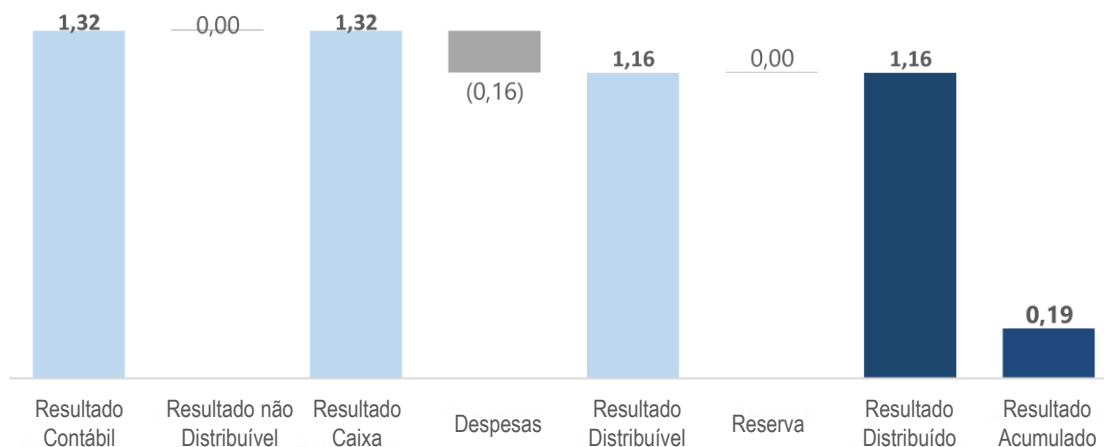
<sup>1</sup> Em relação ao valor da Cota Patrimonial



### Demonstração do Resultado do Exercício

	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	2023 YTD	LTM
<b>Receita</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>15.364.560</b>	<b>129.054.105</b>	<b>193.998.486</b>
Juros dos CRIs	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	12.148.203	85.860.144	122.833.407
Atualização Monetária dos CRIs	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	905.897	30.729.317	39.967.609
Outras Receitas Financeiras	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	2.310.460	12.464.644	31.197.469
<b>(-) Despesas</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>(1.193.768)</b>	<b>(9.306.853)</b>	<b>(13.562.579)</b>
Taxa de Administração	(233.212)	(211.613)	(203.410)	(233.793)	(251.361)	(255.034)	(207.272)	(256.009)	(189.086)	(236.419)	(233.210)	(239.907)	(1.868.296)	(2.718.561)
Taxa de Gestão	(886.206)	(842.393)	(772.957)	(888.414)	(955.171)	(969.127)	(787.632)	(972.833)	(718.524)	(898.393)	(886.196)	(911.645)	(7.099.521)	(10.368.795)
Outros Custos e Despesas	(71.564)	(13.047)	(63.072)	(18.104)	(18.753)	(30.203)	(36.503)	(29.677)	(120.579)	(43.282)	(17.823)	(42.216)	(339.035)	(475.222)
<b>Reserva de Caixa<sup>1</sup></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>(615.000)</b>	<b>(1.067.427)</b>	<b>(6.132.552)</b>
<b>Resultado Líquido</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>13.555.793</b>	<b>118.679.826</b>	<b>174.303.355</b>
por cota (R\$)	1,32	1,13	1,11	1,21	1,29	1,27	1,40	1,24	1,33	1,44	1,03	1,16	10,17	15,39
<b>Valor Distribuído</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>13.543.288</b>	<b>118.620.520</b>	<b>174.256.554</b>
por cota (R\$)	1,31	1,13	1,11	1,21	1,25	1,30	1,33	1,32	1,33	1,34	1,13	1,16	10,16	15,38
<b># de Cotas</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>	<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	(12.505)	(59.306)	(46.801)

### Resultado por cota (R\$)



O fundo apresentou no mês de agosto o resultado contábil de **R\$1,32**. Dentro desse valor contábil **R\$0,00** não foi concretizado em caixa (Não podendo ser distribuído), dessa forma o resultado caixa do fundo ficou no valor de **R\$1,32**.

Após o desconto com as despesas mensais o fundo teria **R\$1,16** disponíveis para realizar a distribuição, porém foi tomada a decisão de utilizar **R\$0,00** da reserva acumulada do mês passado. O resultado distribuído foi de **R\$1,16**.

O fundo apresenta resultado acumulado em seus papéis de **R\$0,19 por cota** que podem ser distribuídos caso as operações gerem resultado caixa, ou o gestor faça operações no mercado secundário.

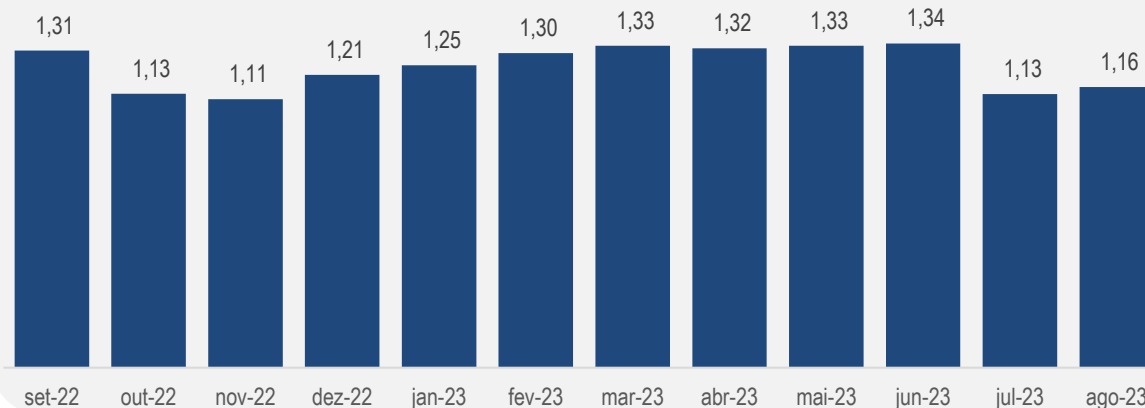
<sup>1</sup> Resultados apresentados em regime de caixa

<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

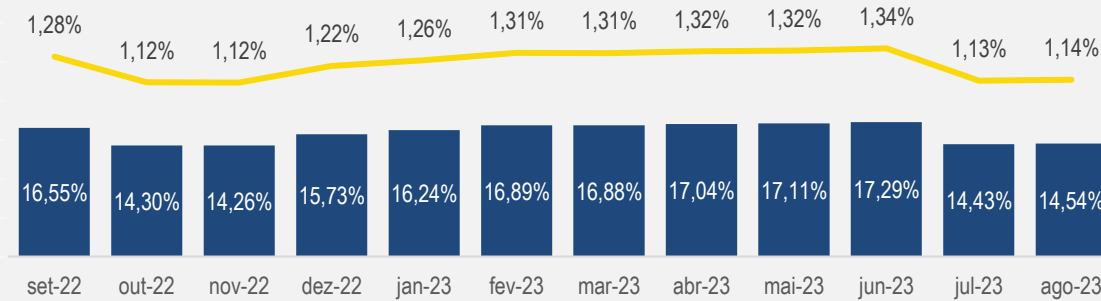


### Rentabilidade

#### 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>
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%
ago/23	1,16	1,14%	0,80%	142,8%	114,8%	203,8%
<b>Últimos 12 Meses</b>	<b>14,92</b>	<b>14,63%</b>	<b>11,93%</b>	<b>122,7%</b>	<b>123,7%</b>	<b>175,5%</b>

A distribuição de rendimentos referente a agosto foi de **R\$ 1,16/cota**. Este valor representa um *dividend yield* mensal de 1,14% e anual de 14,52% sobre o valor patrimonial da cota no fechamento do mês, qual seja R\$101,98, e equivale a uma remuneração de 114,8% do CDI no mês de agosto.

O fundo distribuiu R\$ 14,92 por cota nos últimos doze meses e R\$ 10,16 por cota em 2023, equivalentes a um *dividend yield* no período de 14,63% e 9,96%, respectivamente.

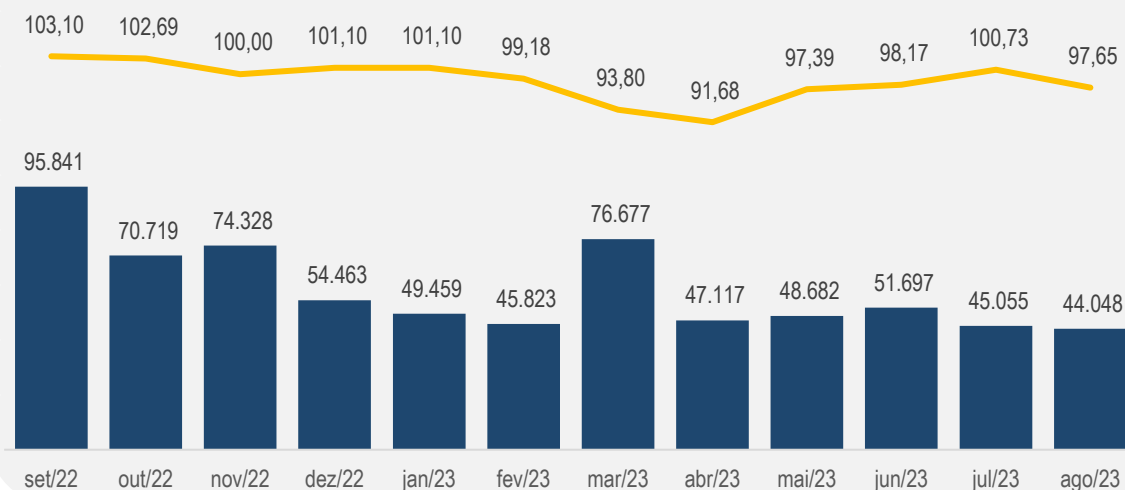
<sup>1</sup> Em relação à Cota Patrimonial  
<sup>2</sup> Líquido de Imposto de Renda



### Mercado Secundário

	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	2023 YTD	LTM
<b>Volume Negociado (R\$ Mil)</b>	76.677	47.117	48.682	51.697	45.055	44.048	408.560	703.911
<b>Média Diária (R\$ Mil)</b>	3.334	2.618	2.213	2.462	2.253	1.915	3.268	2.588
<b>Cotas Negociadas</b>	805.711	520.868	523.140	538.666	455.891	451.851	4.251.529	7.171.466
<b>Giro (%)</b>	6,9%	4,5%	4,5%	4,6%	3,9%	3,9%	4,6%	5,2%
<b>Cota Fechamento</b>	93,80	91,68	97,39	98,17	100,73	97,65	97,65	97,65

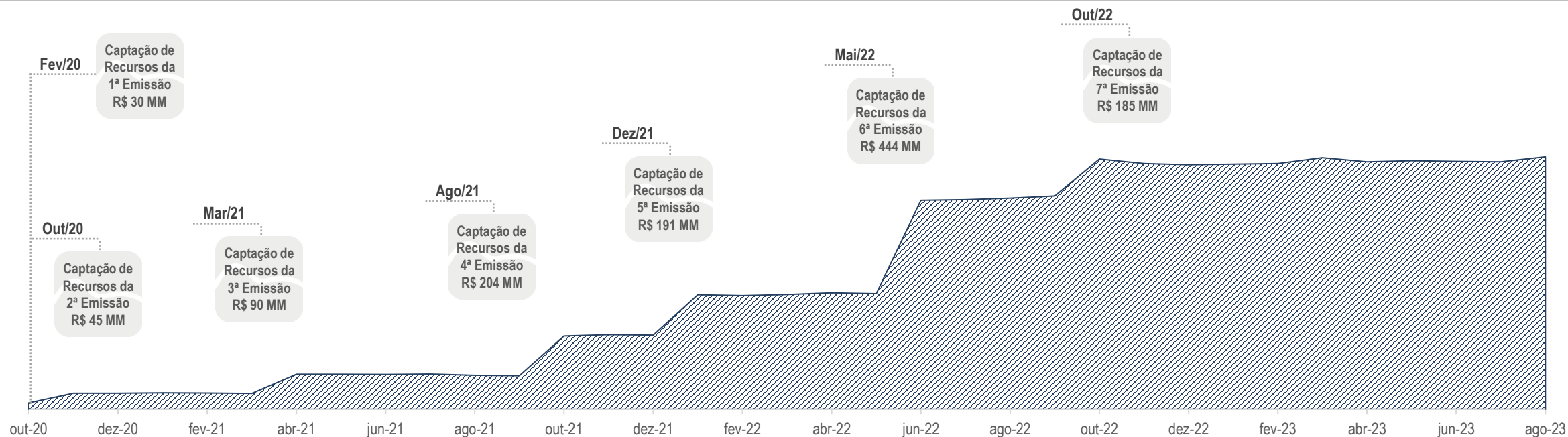
Liquidez Mensal (R\$ mil) e Cota de Fechamento (R\$)



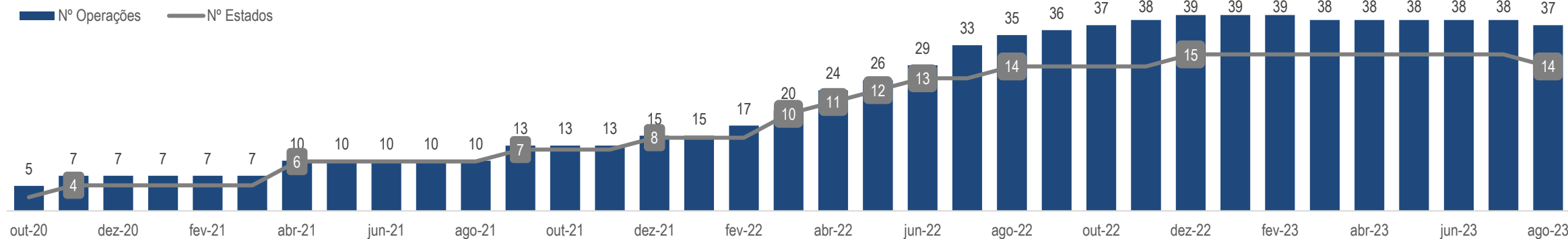
Número de Cotistas (Em milhares)



## 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%	111.862.769	9,4%	-	-	-	-	-	-
DEB Prima¹	-	Outros	BA	Esplanada	Prima Emp	-	IPCA	12,00%	112.957.761	9,5%	jan-30	-	-	-	-	-
DEB Maravista	-	Residencial Horizontal	SE	Aracaju	Ventura Nordeste Emp	-	IPCA	16,00%	104.330.310	8,8%	mai-26	-	35,0%	-	-	-
CRI Lagoa Quente	21K0002027	Multipropriedade	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	IPCA	11,35%	89.857.174	7,5%	abr-34	35,7%	84,2%	54,4%	1,6%	421,9%
CRI Guesstier II	21K0591458	Loteamento	SP	Bauru	Travessia	Única	IGPM	11,00%	61.181.412	5,1%	jun-33	65,2%	100,0%	94,0%	5,1%	141,0%
CRI Casa Holding	22I1049939	Cooperativo	RJ	Rio de Janeiro	Canal Sec	Sênior	IPCA	12,68%	58.055.254	4,9%	set-29	-	-	-	-	-
CRI Victoria Brasil	21C0789502	Residencial Horizontal	SE	Aracaju	Travessia	Única	IPCA	12,00%	56.988.689	4,8%	abr-31	103,2%	77,3%	39,8%	7,2%	13,0%
CRI Hot Beach	21H1035009	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino 2	IPCA	11,00%	43.354.116	3,6%	ago-27	59,4%	100,0%	97,4%	2,5%	164,1%
Home Equity	-	Home Equity	-	-	-	-	IPCA	11,80%	37.557.586	3,2%	fev-51	-	-	-	-	-
CRI Lotelar III	22B0448635	Loteamento	SP	Itapetinga	Travessia	Única	IPCA	12,65%	33.195.842	2,8%	jun-36	59,9%	100,0%	87,0%	1,9%	137,7%
CCB Nova Sousa	-	Loteamento	PB	Sousa	Travessia	Única	IPCA	14,75%	26.484.194	2,2%	ago-31	107,5%	98,9%	61,0%	8,1%	NA
DEB Mariana Maria	-	Residencial Vertical	SP	Salto	Mariana Maria Emp	-	IPCA	16,00%	25.786.335	2,2%	abr-27	-	31,2%	2,2%	-	-
CRI Five Senses	21H1004301	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Subordinada	IPCA	16,40%	25.175.878	2,1%	mar-28	29,7%	76,6%	42,6%	14,3%	84,1%
DEB Terras Altas	-	Loteamento	RS	Pelotas	Highland Emp	-	IPCA	17,00%	21.863.729	1,8%	jan-32	101,4%	53,4%	36,1%	7,7%	-
CRI Nabileque	21E0823289	Loteamento	GO	Silvânia	Travessia	Única	IPCA	14,10%	20.956.173	1,8%	jul-32	89,7%	97,8%	84,7%	5,9%	118,6%
CRI Brava Mundo	21J0989122	Multipropriedade	SC	Itajai	Travessia	Única	IPCA	11,35%	21.346.802	1,8%	fev-28	24,9%	91,3%	80,2%	3,0%	203,5%
CRI Gran Poeme²	22A0731741	Residencial Horizontal	GO	Goiania	Travessia	Única	IPCA	11,25%	14.343.094	1,2%	jan-27	81,0%	100,0%	91,9%	3,4%	0,0%
CRI Riacho Doce	22D0844981	Multipropriedade	AL	Maceio	Habitasec	Única	IPCA	13,00%	16.877.215	1,4%	abr-29	36,7%	75,7%	78,9%	6,4%	202,1%
CRI Five Senses	21H1003998	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Sênior	IPCA	13,00%	18.591.956	1,6%	mar-28	29,7%	76,6%	42,6%	14,3%	84,1%
DEB Sky	-	Loteamento	BA	Paulo Afonso	Sky Emp	-	IPCA	16,00%	16.579.219	1,4%	jan-32	-	85,1%	19,4%	-	-
CRI Barbosa	22G0963180	Residencial Vertical	MG	Varginha	Travessia	Subordinada	IPCA	14,75%	17.616.292	1,5%	jul-25	29,6%	65,6%	65,1%	6,5%	241,0%
CRI D'Paula	22J1295552	Residencial Vertical	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	IPCA	13,00%	15.960.277	1,3%	dez-26	51,8%	60,6%	84,8%	0,6%	43,7%
CRI Hot Beach	21H1035558	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Subordinada	IPCA	13,00%	14.457.909	1,2%	ago-27	59,4%	100,0%	97,4%	2,5%	164,1%
CRI YBY	22G1162067	Loteamento	RN	Parnamirim	Canal Sec	Única	IPCA	13,30%	14.272.000	1,2%	nov-31	125,8%	100,0%	67,0%	6,6%	66,0%
CRI Vanvera	21D0736598	Loteamento	RO	Ariquemes	Travessia	Única	IPCA	12,15%	13.864.680	1,2%	nov-34	40,4%	100,0%	95,1%	4,6%	182,3%
CRI Melhoramentos	22F0756676	Loteamento	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	IPCA	12,01%	12.174.774	1,0%	jun-37	57,8%	100,0%	78,8%	2,1%	235,7%
CRI Atmosfera	20H0775484	Residencial Vertical	SP	Ubatuba	Travessia	Única	IPCA	11,68%	10.529.040	0,9%	ago-32	83,7%	100,0%	83,3%	7,7%	927,4%
FII CVPAR³	-	Outros	-	-	BTGPactual	-	IPCA	12,00%	10.846.000	0,9%	-	-	-	-	-	-
CRI OMMAR	22G1046910	Residencial Vertical	SC	Florianopolis	Travessia	Sênior	IPCA	12,50%	8.843.839	0,7%	dez-26	23,7%	64,1%	81,3%	1,3%	2088,0%
CRI Lupera	22D0005008	Loteamento	TO	Araguaina	Vert	Única	IPCA	12,00%	8.321.262	0,7%	jun-37	32,2%	100,0%	47,2%	0,6%	106,4%
CRI Cristal⁴	22F1359784	Loteamento	BA	Pojuca	Travessia	Única	IPCA	14,00%	7.343.888	0,6%	jul-25	36,6%	12,5%	100,0%	N/A	0,6%
CRI Barbosa	22G0961446	Residencial Vertical	MG	Varginha	Travessia	Sênior	IPCA	12,15%	6.255.412	0,5%	jul-25	29,6%	65,6%	65,1%	6,5%	241,0%
CRI Nilo²	21H1089110	Residencial Vertical	SP	São Paulo	Travessia	Subordinada	IPCA	13,50%	5.618.897	0,5%	jul-23	35,5%	84,7%	70,7%	6,2%	77,7%
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%	5.262.704	0,4%	jan-25	55,8%	100,0%	91,1%	1,1%	124,6%
CRI Nilo	21H1088438	Residencial Vertical	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	IPCA	11,25%	5.106.397	0,4%	jul-23	35,5%	84,7%	70,7%	6,2%	77,7%
NC J3	-	Loteamento	AL	Marechal Deodorc	Travessia	-	IPCA	12,68%	4.966.598	0,4%	mar-32	39,7%	100,0%	90,2%	2,1%	294,6%
CRI Pacto	21C0818353	Loteamento	PB	Bananeiras	Travessia	Única	IPCA	13,10%	4.829.614	0,4%	jul-34	22,5%	100,0%	45,7%	14,3%	84,8%
DEB Bio Barra	-	Loteamento	RJ	Rio de Janeiro	Norte Emp	-	IPCA	11,75%	4.813.131	0,4%	mai-32	-	100,0%	68,0%	15,8%	-
CRI Pardini	22G0961469	Residencial Vertical	MG	Divinopolis	Travessia	Única	IPCA	12,60%	4.947.880	0,4%	ago-25	54,4%	96,7%	97,0%	0,0%	399,9%
CRI Imojuia	20A1044659	Loteamento	PB	Patos e Taperoá	Travessia	Única	IGPM	14,00%	4.166.261	0,3%	fev-30	52,8%	100,0%	77,0%	4,2%	202,8%
CRI Mantiqueira	20H0874600	Loteamento	MG	Extrema	Travessia	Única	IPCA	11,85%	3.249.207	0,3%	abr-33	46,3%	100,0%	75,2%	4,7%	133,4%
Oasis	-	Residencial Vertical	RN	Natal	Travessia	-	IPCA	11,80%	2.901.384	0,2%	fev-51	-	-	-	-	-
CRI Home Equity	23G2256484	Outros	-	-	Travessia	Subordinada	IPCA	12,00%	6.437.157	0,5%	jan-43	-	-	-	-	-
CRI Co-Haut 001	22A0759361	Residencial Vertical	PE	Recife	Habitasec	Sênior	IPCA	14,03%	1.059.694	0,1%	dez-25	-	47,4%	-	-	-
CRI Hot Beach	21H1035398	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino 1	IPCA	9,25%	72.326	0,0%	ago-27	59,4%	100,0%	97,4%	2,5%	164,1%

#### Visão Geral

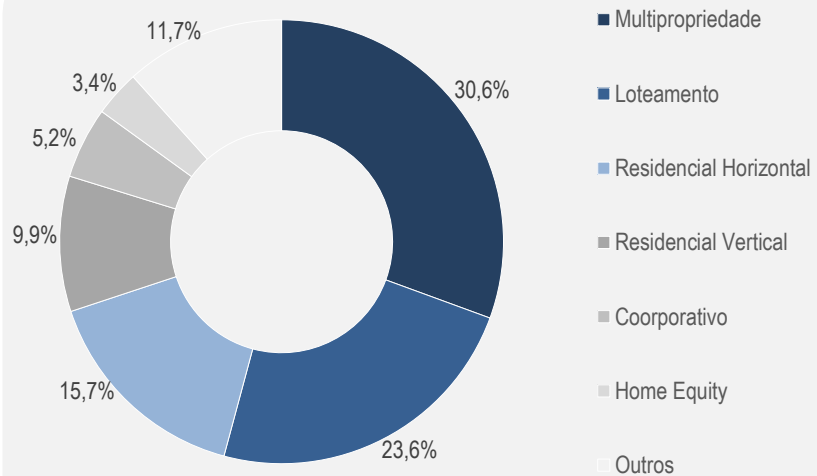
¹ Operação com taxa IPCA+17,0% e pagamento mínimo de IPCA+12,0%. Os juros de 5,0% não pagos são capitalizados e incorporados ao saldo devedor até o início das amortizações  
 ² Operações nas quais a razão PMT pode estar abaixo de 100% até o habite-se. Por se tratar de residencial vertical com pagamento relevante na entrega das chaves, o CRI possui fundo de juros para complementar os pagamentos da PMT até o habite-se  
 ³ FII CVPAR – Fundo de CRI ao qual espera-se retorno de IPCA + 12,00% a.a

**Indexador + 12,71% a.a**      **1.116.762.133**      **93,8%**      **33,0%**      **53,9%**      **39,7%**      **2,81%**      **110,9%**

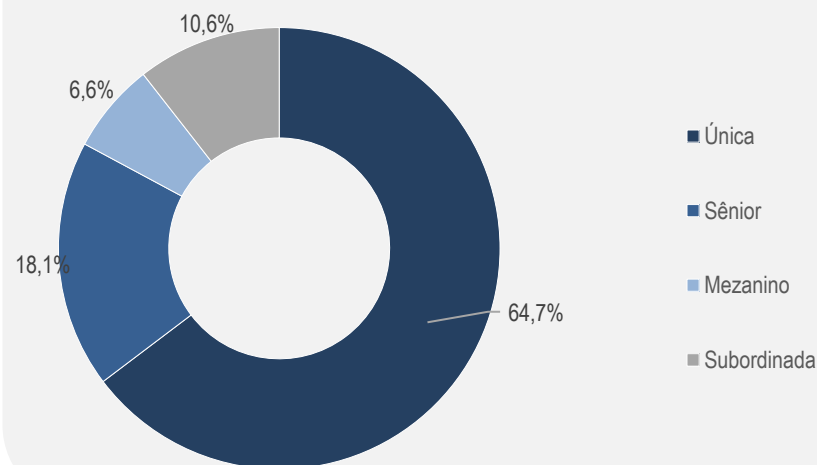
⁴ CRI Cristal: A operação está passando por um processo de troca de garantias  
 ⁵ Gran Poeme: O Empreendimento está em fase de retirada do habite-se, dessa forma começaremos os desligamentos, nesse período de pagamento de chaves as parcelas mensais serão pagas pelo empreendedor até o desligamento dos créditos.

## Alocação

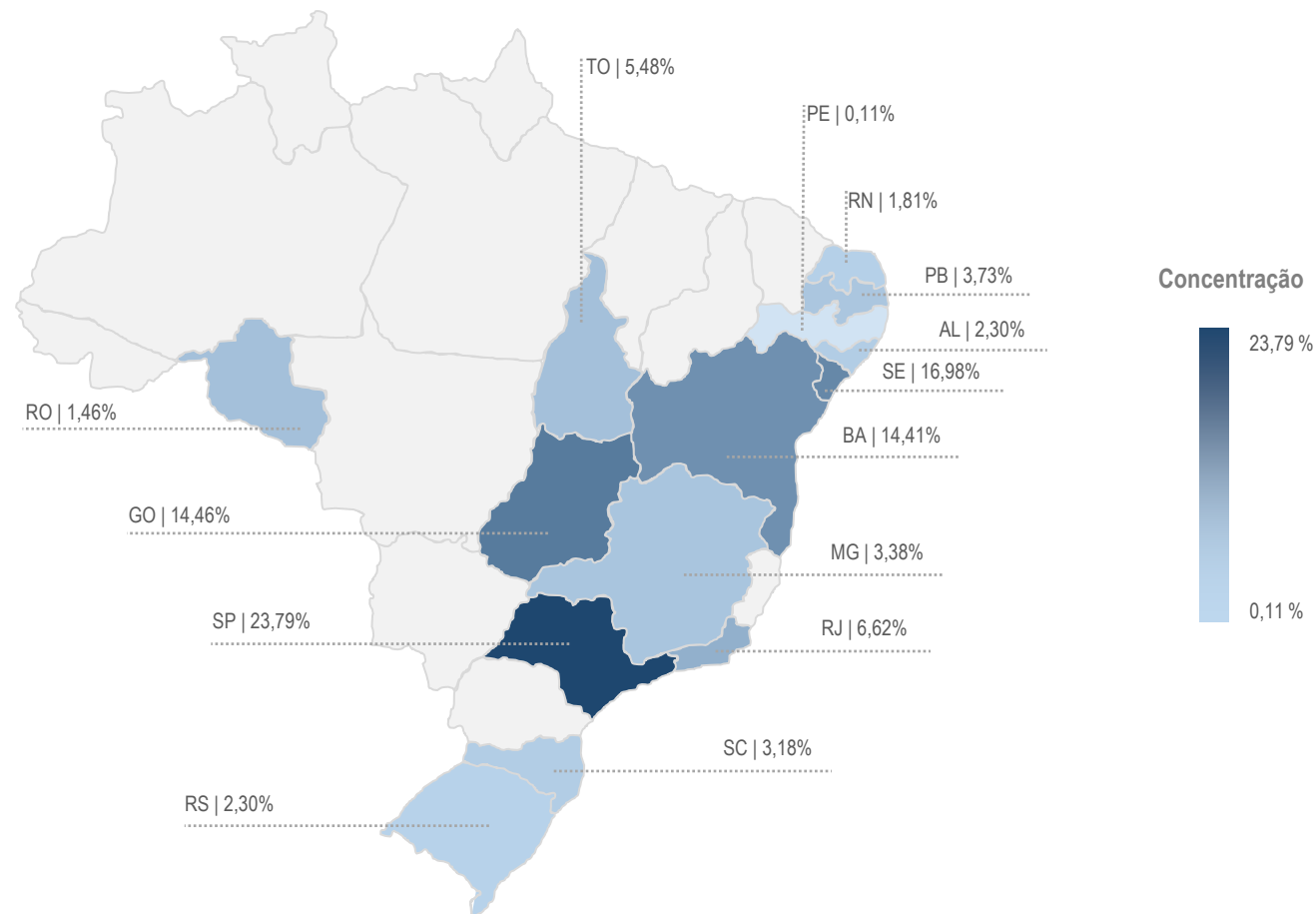
Por Segmento



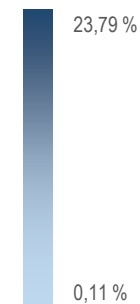
Por Classe



Distribuição Geográfica

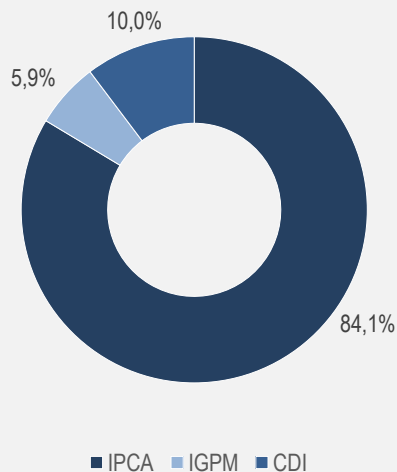


Concentração



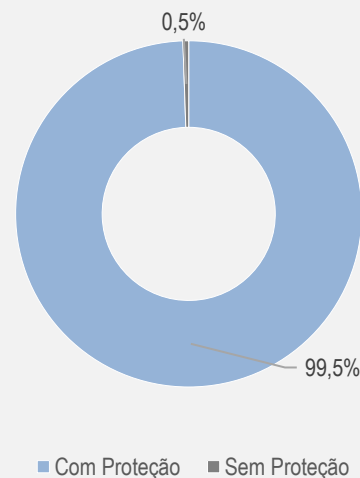
## Alocação

Por Indexador

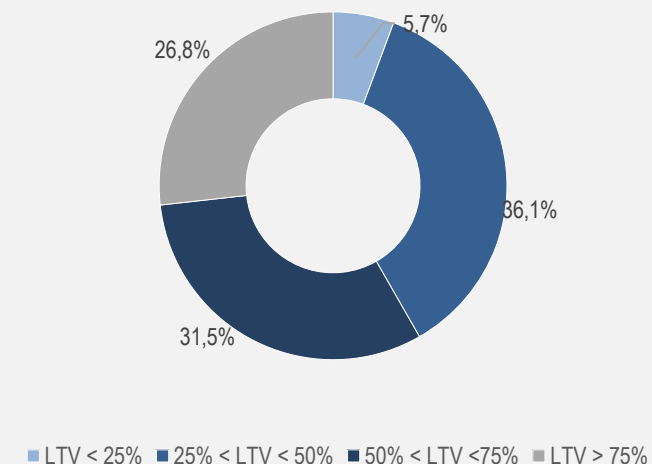


Taxa Média de Juros IPCA	12,90% a.a.
Taxa Média de Juros IGPM	11,20% a.a.
Taxa Média de Juros CDI	10,00% a.a.

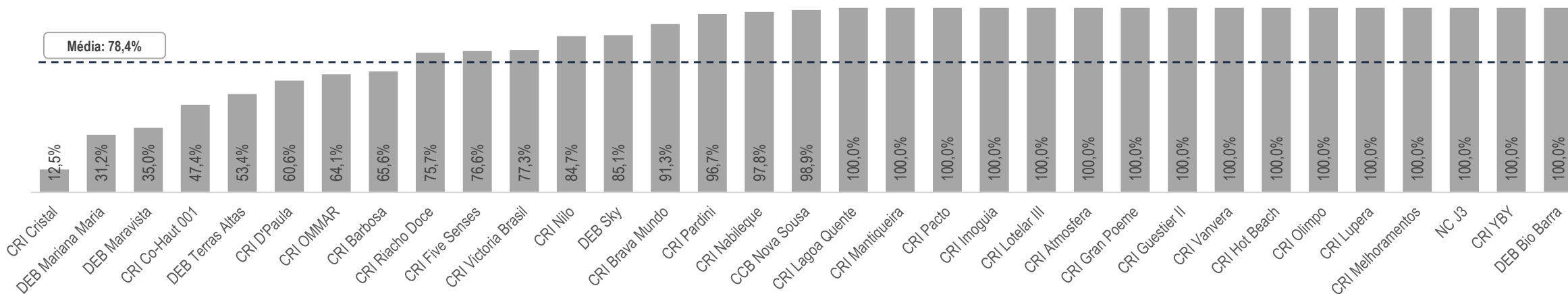
Por Proteção contra Deflação



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	112.957.761	0,0918	9,37%	-	-	-	-
Maravista	104.330.310	0,0848	8,66%	-	-	-	-
FIDC Residence	111.862.769	0,0764	7,80%	-	-	-	-
Laçoa Quente	87.562.430	0,0750	7,65%	1,51%	1,63%	0,12%	65,45%
Casa Holding	57.891.660	0,0617	6,30%	-	-	-	-
Victoria Brasil	56.880.028	0,0472	4,82%	0,00%	7,19%	7,19%	37,30%
Hot Beach	60.547.161	0,0467	4,76%	9,38%	2,51%	-6,87%	44,10%
Five Senses	45.316.891	0,0448	4,57%	19,61%	14,29%	-5,33%	46,30%
Home Equity	37.557.586	0,0446	4,55%	-	-	-	-
Guestier II	53.555.316	0,0401	4,09%	0,35%	5,14%	4,80%	36,00%
Vanvera	36.551.557	0,0301	3,07%	3,50%	4,58%	1,08%	44,60%
Lotelar III	33.516.348	0,0286	2,92%	0,94%	1,94%	1,00%	32,50%
Mariana Maria	25.786.335	0,0275	2,81%	-	-	-	-
Nova Sousa	26.484.194	0,0251	2,56%	4,33%	8,06%	3,74%	34,00%
Terras Altas	21.644.361	0,0231	2,36%	4,66%	7,74%	3,07%	-
Brava Mundo	20.248.257	0,0181	1,85%	1,71%	2,99%	1,28%	78,67%
Nabileque	22.778.353	0,0180	1,84%	13,33%	5,92%	-7,41%	42,50%
YBY	15.247.974	0,0163	1,66%	2,37%	6,57%	4,20%	25,00%
Riacho Doce	15.912.953	0,0157	1,60%	6,03%	6,45%	0,42%	38,63%
Mantiqueiras	18.134.866	0,0148	1,51%	1,71%	4,71%	3,00%	31,00%
Sky	16.579.219	0,0145	1,48%	-	-	-	-
Gran Poeme	17.837.199	0,0143	1,46%	5,15%	3,41%	-1,74%	42,70%
D'Paula	16.004.773	0,0140	1,43%	1,03%	0,58%	-0,44%	21,19%
Melhoramentos	15.413.935	0,0123	1,26%	3,36%	2,06%	-1,29%	57,70%
Barbosa	15.627.057	0,0120	1,23%	0,53%	6,47%	5,94%	35,00%
Atmosfera	11.368.971	0,0087	0,89%	0,31%	7,65%	7,34%	35,00%
Nilo	10.335.673	0,0084	0,86%	1,43%	6,17%	4,75%	43,00%
OMMAR	9.581.229	0,0082	0,84%	0,07%	1,27%	1,20%	34,00%
Lupera	8.467.113	0,0080	0,81%	0,79%	0,57%	-0,21%	55,72%
Yuca	5.500.000	0,0079	0,80%	-	-	-	-
CRI Home Equity	6.437.157	0,0069	0,70%	-	-	-	-
Cristal	7.615.612	0,0067	0,69%	0,04%	N/A	N/A	75,00%
J3	5.000.490	0,0043	0,43%	2,30%	2,07%	-0,23%	55,00%
Pacto Urbanismo	5.016.648	0,0042	0,43%	5,02%	14,26%	9,24%	37,00%
Pardini	5.040.857	0,0041	0,42%	0,00%	0,00%	0,00%	58,00%
Imoquia	4.200.125	0,0039	0,40%	2,48%	4,17%	1,70%	34,00%
Bio Barra	4.813.131	0,0038	0,39%	11,94%	15,77%	3,83%	-
Olimpo	4.838.379	0,0036	0,37%	0,22%	1,07%	0,85%	39,52%
Oasis	2.901.384	0,0023	0,24%	-	-	-	-
Co-Haut 001	1.010.972	0,0011	0,12%	-	-	-	-

Visão Geral

0,98

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\$ 0,98 + 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: **8,66%** sobre indexador de 3 meses atras, **66,74%** sobre indexador de 2 meses atras e **24,60%** sobre indexador de 1 mês atras.
- ❖ A Correção Monetária ponderada do mês de **Agosto** ficou em **0,00%** de reajuste, sendo **0,00%** 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 **0,00%** de reajuste, sendo **0,00%** 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:

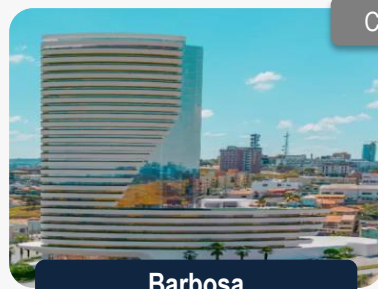
- Cessão fiduciária de recebíveis de apartamentos vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica

**Lastro:** Operação lastreada em CCBs

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

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 83,3% das unidades vendidas



CRI

**Barbosa**

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

### Garantias:

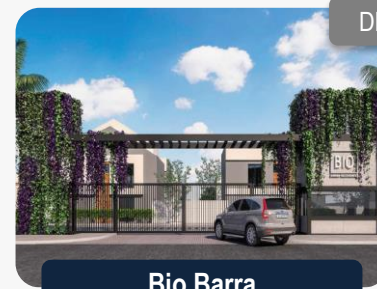
- Cessão fiduciária de recebíveis de apartamentos vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica

**Lastro:** Operação lastreada em CCIIs

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

**Obras:** 65,6% concluídas

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



DEB

**Bio Barra**

**Segmento:** Loteamento  
**Localização:** Rio de Janeiro, RJ  
**VGV:** R\$ 9.700.000,00  
**Taxa:** IPCA + 11,75% a.a.  
**Periodicidade:** Mensal  
**Valor da Emissão:** R\$ 5.980.000,00

### Garantias:

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

### Detalhes da Operação:

- Loteamento localizado no Rio de Janeiro para construção de empreendimentos horizontais.
- Quantidade total de Lotes: 22
- Área total construída: 14.904m<sup>2</sup>



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 CCIIs

**Valor da Carteira:** 17% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 91,3% concluídas

**Vendas:** 80,2% das unidades vendidas

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCBs

**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 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:** 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 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

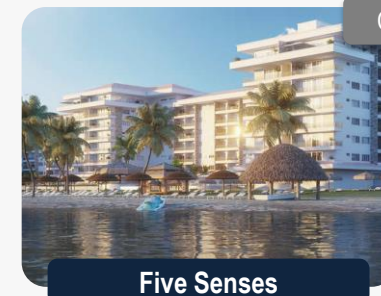
**Valor da Carteira:** 27% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 60,6% concluídas

**Vendas:** 84,8% das unidades vendidas



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



CRI

### Five Senses

**Segmento:** Multipropriedade  
**Localização:** Palmas, TO  
**VG:** R\$ 240.000.000,00  
**Taxa:** IPCA + 13,0% a.a. até 16,4% a.a.  
**Periodicidade:** Mensal  
**Valor da Emissão:** R\$ 50.000.000,00

#### Garantias:

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

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

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

**Obras:** 76,6% concluídas

**Vendas:** 42,6% das unidades vendidas



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

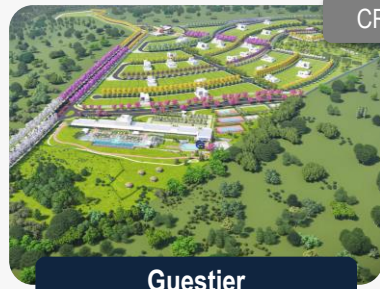
- Cessão fiduciária de recebíveis de unidades vendidas e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica

**Lastro:** Operação lastreada em CCBs

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

**Obras:** 100,0% concluídas

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



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:

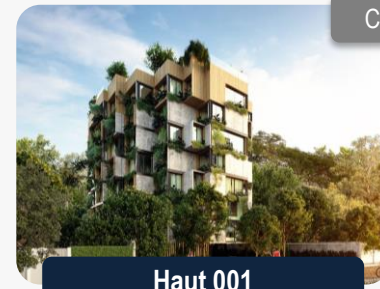
- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica

**Lastro:** Operação lastreada em CCLs

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

**Obras:** 100,0% concluídas

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



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



CRI

**Hot Beach**

**Segmento:** Multipropriedade  
**Localização:** Olímpia, SP  
**VGv:** R\$ 277.000.000,00  
**Taxa:** IPCA + 9,25% a.a. até 13,0% a.a.  
**Periodicidade:** Mensal  
**Valor da Emissão:** R\$ 160.000.000,00

### Garantias:

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

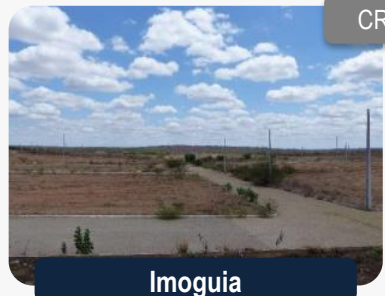
**Lastro:** Operação lastreada em Debenture

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

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 97,4% das unidades vendidas

## Detalhamento do Ativos



CRI

**Imojuia**

**Segmento:** Loteamento

**Localização:** Patos e Taperoá, PB

**VGTV:** 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)



NC

**J3**

**Segmento:** Loteamento

**Localização:** Marechal Deodoro, AL

**VGTV:** 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:** 90,2% das unidades vendidas



[www.j3construtora.com.br](http://www.j3construtora.com.br)



CRI

**Lagoa Quente**

**Segmento:** Multipropriedade

**Localização:** Caldas Novas, GO

**VGTV:** 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

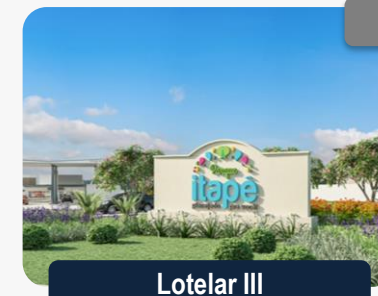
**Valor da Carteira:** 63% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 84,2% concluídas

**Vendas:** 54,4% das unidades vendidas



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



CRI

**Lotelar III**

**Segmento:** Loteamento

**Localização:** Itapetininga, SP

**VGTV:** 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

**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)

## Detalhamento do Ativos



CRI

**Lupera**

**Segmento:** Loteamento

**Localização:** Araguaína, TO

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

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

**Periodicidade:** Mensal

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

### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCBs

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

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 47,2% 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 fiduciária das cotas da SPE

### Detalhes da Operação:

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



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 CCBs

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

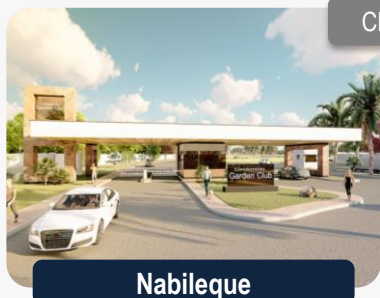
**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 78,8% das unidades vendidas



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

## Detalhamento do Ativos



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 terrenos
- 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

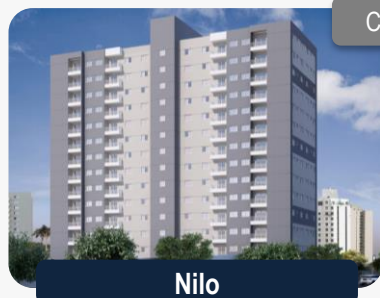
**Valor da Carteira:** 63% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 97,8% concluídas

**Vendas:** 86,7% 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:** 84,7% concluídas

**Vendas:** 70,7% 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)



CRI

**Olimpo**

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

### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCBs

**Valor da Carteira:** 23% do valor integralizado nos CRIs

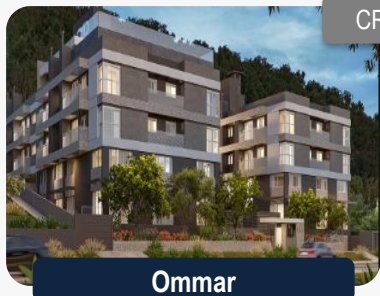
**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 81,8% das unidades vendidas



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

## Detalhamento do Ativos



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:** 64,1% concluídas

**Vendas:** 81,3% das unidades vendidas



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:** 45,7% das unidades vendidas



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:** 96,7% concluídas

**Vendas:** 97,7% das unidades vendidas



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

## Detalhamento do Ativos



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 CCI's

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

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 75,2% das unidades vendidas



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



FIDC

Residence Club

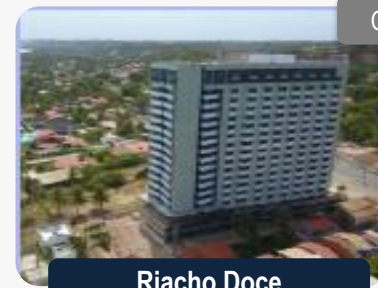
**Segmento:** Multipropriedade  
**VGv:** R\$ 468.000.000,00  
**Taxa:** CDI + 10,0% a.a.  
**Periodicidade:** Mensal  
**Valor da Emissão:** R\$ 110.000.000,00

### 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

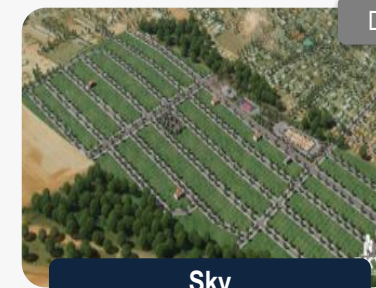
**Valor da Carteira:** 25% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 75,7% concluídas

**Vendas:** 78,9% das unidades vendidas



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



DEB

Sky

**Segmento:** Loteamento  
**Localização:** Paulo Afonso, BA  
**VGv:** R\$ 18.343.834,20  
**Taxa:** IPCA + 16,0% a.a.  
**Periodicidade:** Mensal  
**Valor da Emissão:** R\$ 17.000.000,00 (R\$ 15MM liquidados pela Urca)

### Garantias:

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

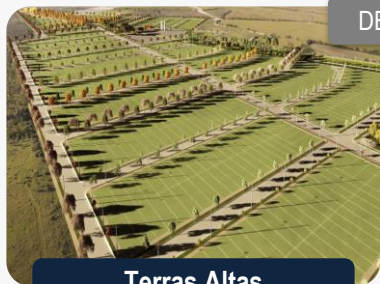
### Detalhes da Operação:

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



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

## Detalhamento do Ativos



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:

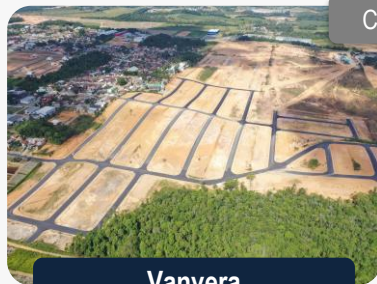
- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE

#### 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 CCI's

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

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 95,1% 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

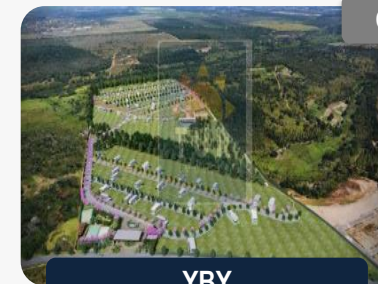
**Valor da Carteira:** 56% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 77,3% concluídas

**Vendas:** 39,8% das unidades vendidas



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



CRI

### YBY

**Segmento:** Loteamento

**Localização:** Parnamirim, RN

**VGv:** R\$ 35.000.000,00

**Taxa:** IPCA + 13,3% a.a.

**Periodicidade:** Mensal

**Valor da Emissão:** R\$ 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 CCI's e CCB's

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

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 67,0% das unidades vendidas



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

## Detalhamento do Ativos



**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)