

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Gerencial – Janeiro 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
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

- Em Janeiro tivemos mais um mês de boa performance em vendas dos empreendimentos Mariana Maria e Maravista. Mariana Maria segue com vendas em ritmo consistente entre 4 e 6 unidades por mês, e Maravista após ultrapassar R\$ 130 MM em VGV vendido segue com um ritmo mais lento até a obtenção do habite-se da fase 1 e lançamento de mais unidades para venda.
- O empreendimento Terras Altas teve aceleração no ritmo de obras em Janeiro e uma projeção de finalização da fase 1 nos próximos 90 dias, o que mudará o sentimento sobre o empreendimento na região e abre possibilidades de retomada das vendas. Essa aceleração foi possível com a geração de caixa dos próprios empreendimentos do fundo, ainda sem financiamento externo.
- A gestão trabalhou nas opções referente a segregação dos portfólios do fundo entre ativos geradores de renda e ativos de crescimento e trabalha com um cronograma de apresentar uma proposta para a base de cotistas ainda no mês de Março.
- Concluímos a reestruturação da operação Prima, aumentando a geração de caixa atual do fundo na ordem de R\$ 3.5 milhões anuais de pagamento de juros. A reestruturação possibilita que essa operação passe a contribuir para o caixa do fundo já no curto prazo e acelera a geração de caixa prevista com os empreendimentos, já que o fundo sai de uma posição de dívida conversível corporativa com lastro nos empreendimentos e passa a ter uma dívida com fluxo de caixa estável, algumas participações diretas em ativos em desenvolvimento e ativos prontos.

Considerações Macroeconômicas

- O Brasil inicia 2025 em um cenário macroeconômico complexo, ainda sob os efeitos da significativa desvalorização do real que se intensificou no final de 2024. A cotação elevada do dólar mantém a inflação sob pressão, encarecendo, inclusive, insumos essenciais, o que se reflete em custos mais altos ao longo das cadeias produtivas e compromete a competitividade de diversos setores.
- Ao mesmo tempo, as taxas do Tesouro Nacional, que escalaram nos últimos meses, seguem em níveis elevados, aumentando o custo de rolagem da dívida pública e mantendo, como já é visto há alguns meses, o baixo apelo dos investimentos em renda variável, em um contexto de maior percepção de risco no mercado doméstico. Esse quadro é agravado por uma confiança fragilizada entre investidores, tanto locais quanto internacionais, que passaram a demandar prêmios de risco mais robustos diante das incertezas fiscais e das tensões no cenário global.
- A combinação de juros altos, câmbio volátil e perspectivas fiscais incertas limita o espaço para um crescimento mais vigoroso. Como gestores do fundo, estamos plenamente atentos a essas dinâmicas e adotamos uma abordagem prudente frente à instabilidade crescente. Nosso foco está na proteção patrimonial, com estratégias ajustadas para mitigar os impactos da volatilidade e capturar oportunidades seletivas em um mercado desafiador. Seguimos monitorando de perto os rumos da política monetária, os indicadores fiscais e os movimentos do mercado global, garantindo que nossas decisões de alocação reflitam um equilíbrio entre resiliência e capacidade de adaptação a esse ambiente de incerteza elevada.



Destaques do Mês

Valor de Mercado
R\$ 689,4 milhões

Cotação ^(B3)
R\$ 58,75 ^{(-41,16%)¹}

Patrimônio Líquido
R\$ 1.171 milhões

Cota Patrimonial
R\$ 99,85

Dividendos
R\$ 0,81 por cota

Dividendos ^(LTM)
R\$ 11,72 por cota

Cotistas
74.801 cotistas

Liquidez Média Diária
R\$ 1,057 milhões

Movimentações do Mês

Referente a CRIs, o fundo integralizou:

- Não Houve

Referente a DEBs, o fundo integralizou:

- R\$ 72.811,86 da DEB Sky Paulo Afonso
- R\$ 192.004,51 da DEB Terras Altas
- R\$ 153.002,71 da DEB Mariana Maria

Eventos Subsequentes

- O Pipeline de novas operações em negociação está em 240 milhões de reais, com taxa média de IPCA + 12%.

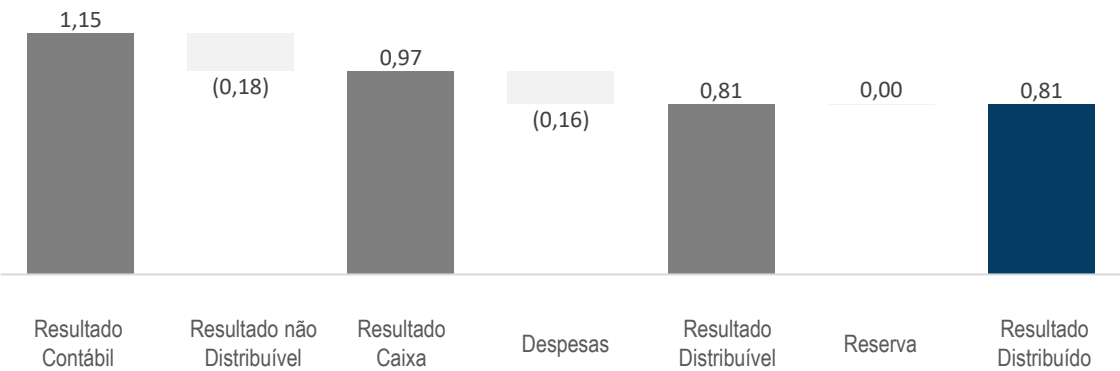
¹ Em relação ao valor da Cota Patrimonial



Demonstração do Resultado do Exercício

	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	LTM	2024 YTD	INÍCIO
Receita	14.621.186	15.135.930	14.052.698	14.765.423	13.847.371	13.862.068	12.790.202	12.877.216	12.688.943	11.698.185	11.804.532	11.548.460	159.692.212	159.692.212	557.976.193
Juros dos CRIs	9.276.374	9.533.295	8.709.790	9.169.681	8.393.480	7.252.986	8.371.379	8.330.958	8.271.494	8.012.506	7.887.317	7.672.729	100.881.990	100.881.990	336.701.004
Atualização Monetária dos CRIs	2.801.598	2.379.923	2.766.557	4.034.787	1.456.085	2.734.097	1.879.862	1.277.620	1.275.182	368.428	3.729.090	3.053.776	27.757.005	27.757.005	137.467.254
Outras Receitas Financeiras	2.543.213	3.222.713	2.576.350	1.560.954	3.997.806	3.874.985	2.538.961	3.268.638	3.142.267	3.317.250	188.125	821.954	31.053.217	31.053.217	83.807.935
(-) Despesas	(1.009.656)	(1.172.384)	(1.027.863)	(1.153.894)	(1.174.553)	(1.071.911)	(1.056.308)	(1.143.321)	(1.072.404)	(1.020.280)	(1.009.366)	(753.294)	(12.665.233)	(12.665.233)	(37.815.173)
Taxa de Administração	(195.808)	(227.877)	(196.363)	(209.680)	(222.637)	(209.079)	(195.216)	(219.727)	(209.017)	(197.714)	(188.706)	(139.796)	(2.411.620)	(2.411.620)	(7.566.169)
Taxa de Gestão	(744.071)	(865.933)	(746.180)	(796.784)	(846.019)	(794.499)	(741.820)	(834.961)	(794.265)	(751.312)	(717.083)	(531.226)	(9.164.154)	(9.164.154)	(28.813.484)
Outros Custos e Despesas	(69.777)	(78.574)	(85.320)	(147.429)	(105.897)	(68.333)	(119.272)	(88.634)	(69.122)	(71.253)	(103.576)	(82.271)	(1.089.460)	(1.089.460)	(1.435.520)
Reserva de Caixa¹	(704.245)	(704.245)	(704.245)	(704.245)	(704.245)	(704.245)	0	0	(469.338)	(469.338)	(469.337)	(469.337)	(6.102.821)	(6.102.821)	(20.822.667)
Resultado Líquido	12.907.285	13.259.301	12.320.590	12.907.284	11.968.573	12.085.912	11.733.894	11.733.895	11.147.200	10.208.567	10.325.829	10.325.828	140.924.158	140.924.158	497.742.191
por cota (R\$)	1,10	1,13	1,05	1,10	1,02	1,03	1,00	1,00	0,95	0,87	0,88	0,88	12,01	12,01	84,55
Valor Distribuído	12.907.285	13.259.301	12.320.590	12.907.284	11.968.573	12.085.912	11.733.894	11.733.895	11.147.200	10.208.567	10.325.829	10.325.828	140.924.158	140.924.158	497.670.900
por cota (R\$)	1,10	1,13	1,05	1,10	1,02	1,03	1,00	1,00	0,95	0,87	0,88	0,88	12,01	12,01	82,04²
# 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\$)



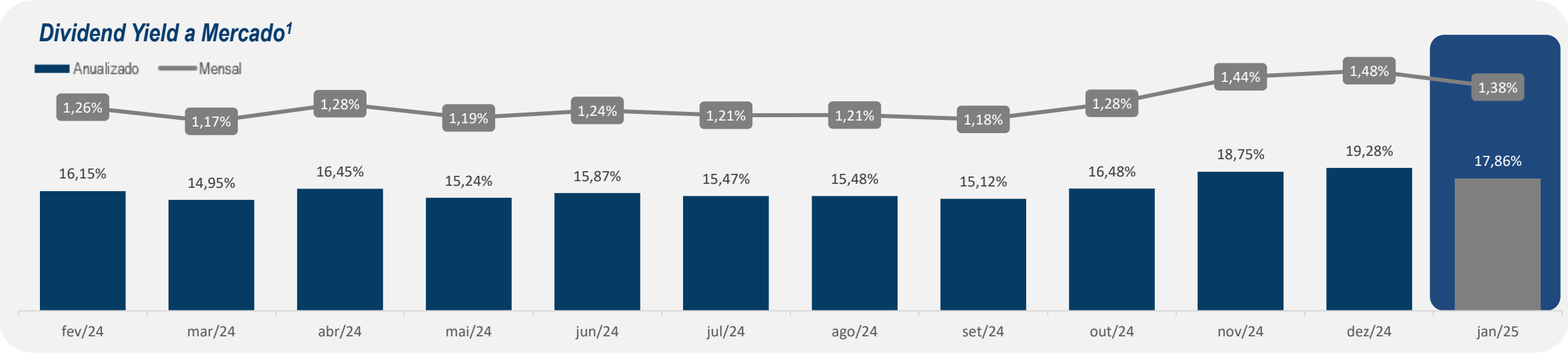
O fundo apresentou no mês de **Janeiro** o resultado contábil de **R\$1,15**. Dentro desse valor contábil **R\$0,18** não foi concretizado em caixa (não podendo ser distribuído). Dessa forma o resultado caixa do fundo ficou no valor de **R\$0,97**.

Após o desconto das despesas mensais, o fundo contabilizou **R\$0,81** disponível para realizar a distribuição, tendo como decisão não utilizar a reserva de lucro. Com isso, o resultado distribuído foi de **R\$0,81** por cota.

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



Rentabilidade



Período	Dividendos (R\$/Cota)	Dividend Yield ¹	Benchmark (IPCA+ 7% a.a.)	% Benchmark	% sobre CDI (c/ gross up)	% sobre NTN B ²
fev/24	1,13	1,10%	1,40%	78,51%	161,61%	100,22%
mar/24	1,05	1,02%	0,73%	140,37%	144,22%	189,88%
abr/24	1,10	1,08%	0,95%	114,03%	143,24%	144,90%
mai/24	1,02	1,00%	1,03%	96,82%	140,52%	122,17%
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%
Últimos 12 meses	11,72	11,74%	11,88%	98,81%	126,36%	122,15%

A distribuição de rendimentos referente a **Janeiro** foi de **R\$0,81** por cota. Este valor representa um *dividend yield*³ mensal de **0,81%** e anual de **9,73%**, equivalendo a uma remuneração de **94,19%** do CDI⁴ no mês.

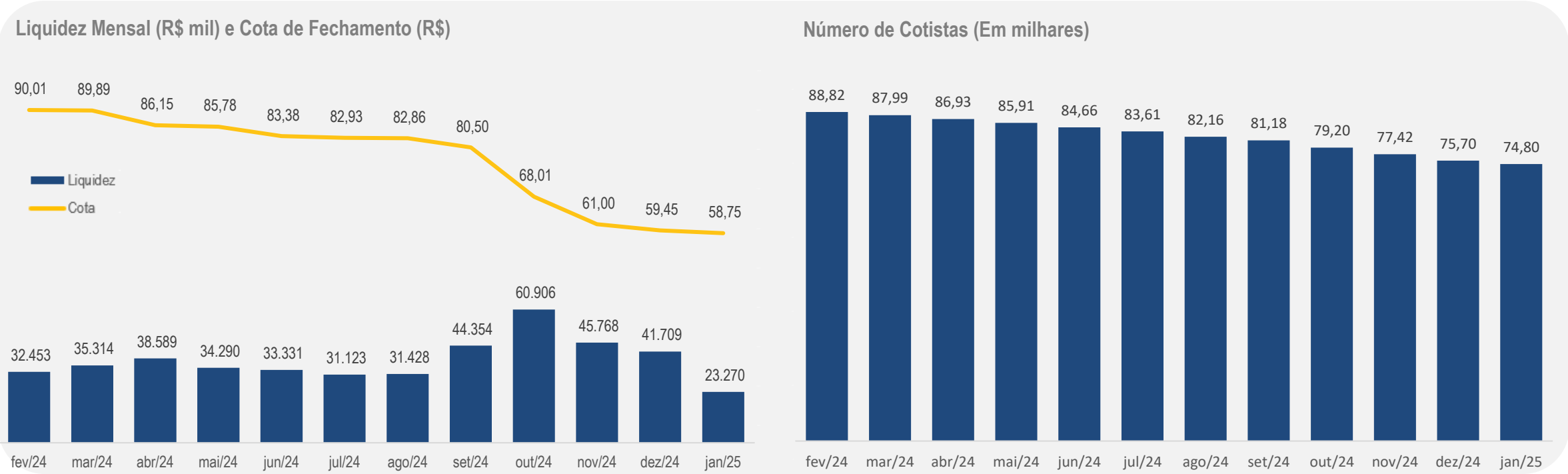
O fundo distribuiu **R\$11,72** por cota nos últimos doze meses e **R\$0,81** por cota em 2024, equivalentes a um *dividend yield*¹ no período de **11,88%** e **0,81%**, respectivamente.

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

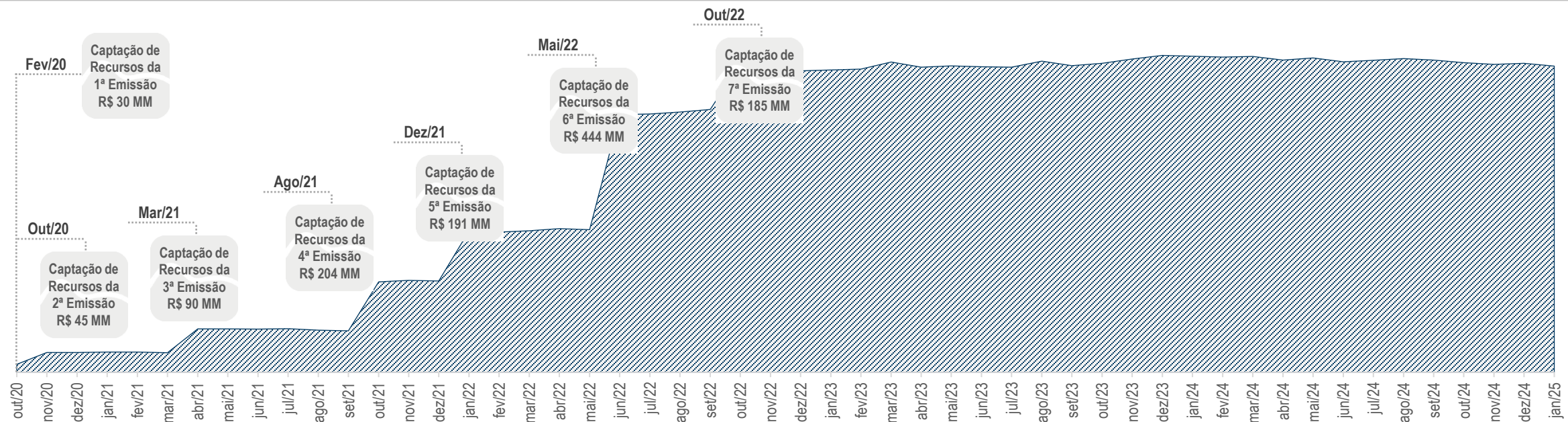


Mercado Secundário

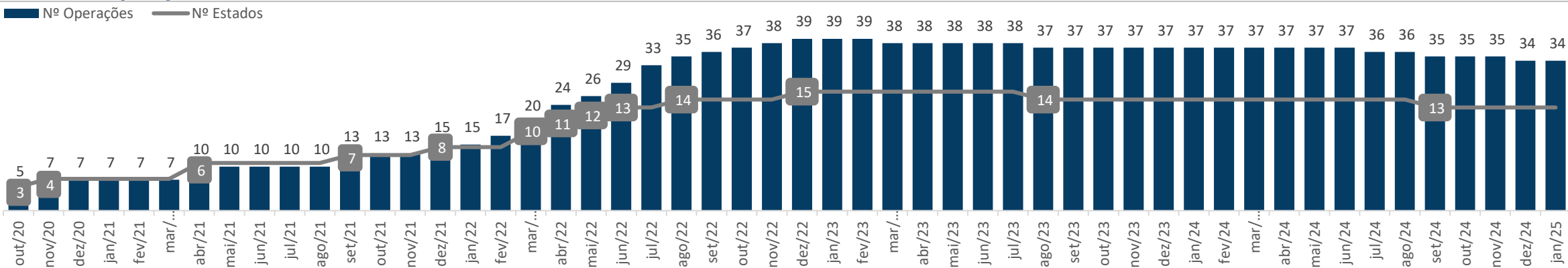
	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	2025 YTD	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	31.428	44.354	60.906	45.768	41.709	23.270	23.270	452.535
Média Diária (R\$ Mil)	1.429	2.112	2.648	2.409	1.986	1.058	1.058	1.780
Cotas Negociadas	385.403	628.132	871.687	736.456	770.396	403.870	403.870	6.183.829
Giro (%)	3,28%	5,35%	7,43%	6,28%	6,57%	3,44%	3,44%	4,4%
Cota Fechamento	82,86	80,50	68,01	61,00	59,45	58,75	58,75	58,75



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%	148.952.654	12,7%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
DEB	Prima	-	Outros	BA	Esplanada	Prima Emp	-	jan/30	IPCA	12,00%	142.807.692	12,2%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Exata	23K2107866	Mista	SE	Aracaju	Travessia	Sênior	ago/28	IPCA	16,00%	88.537.144	7,6%	86,1%	N/A	3,9%	N/A	N/A
CRI	Lagoa Quente	21K0002027	Multipropriedade	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	abr/34	IPCA	11,35%	69.619.640	5,9%	25,1%	259,3%	2,3%	100,0%	52,3%
CRI	Victoria Brasil	21C0789502	Residencial Horiz.	SE	Aracaju	Travessia	Única	abr/31	IPCA	12,00%	67.458.603	5,8%	288,4%	N/A	N/A	77,3%	42,1%
DEB	Maravista	-	Residencial Horiz.	SE	Aracaju	Ventura Nordeste Emp	-	mai/26	IPCA	16,00%	54.733.766	4,7%	86,1%	N/A	3,9%	49,2%	N/A
CRI	Casa Holding	22I1049939	Corporativo	RJ	Rio de Janeiro	Canal Sec	Sênior	set/29	IPCA	12,68%	49.097.848	4,2%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
DEB	Mariana Maria	-	Residencial Vert.	SP	Salto	Mariana Maria Emp	-	abr/27	IPCA	16,00%	45.990.227	3,9%	N/A	N/A	N/A	62,1%	25,9%
DEB	Terras Altas	-	Loteamento	RS	Pelotas	Highland Emp	-	jan/32	IPCA	16,00%	35.961.169	3,1%	122,7%	N/A	15,4%	56,1%	34,3%
CRI	Guestier II	21K0591458	Loteamento	SP	Bauru	Travessia	Única	jun/33	IGPM	11,00%	34.895.302	3,0%	62,9%	373,9%	16,7%	100,0%	80,3%
CCB	Nova Sousa	-	Loteamento	PB	Sousa	Travessia	Única	ago/31	IPCA	14,75%	34.512.578	2,9%	139,2%	N/A	17,2%	100,0%	61,0%
CRI	Five Senses	23J1263511	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Sênior	mar/28	IPCA	13,00%	29.459.542	2,5%	60,6%	118,0%	17,8%	100,0%	79,6%
CRI	Five Senses	23J1263572	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Subordinada	mar/28	IPCA	16,40%	27.701.942	2,4%	60,6%	118,0%	17,8%	100,0%	79,6%
CRI	Hot Beach	21H1035009	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino	ago/27	IPCA	12,50%	26.758.290	2,3%	49,4%	170,7%	1,8%	100,0%	95,4%
CRI	D'Paula	22J1295552	Residencial Vert.	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	dez/26	IPCA	13,00%	26.701.495	2,3%	106,0%	N/A	1,7%	76,7%	75,4%
CRI	Lotelar III	22B0448635	Loteamento	SP	Itapetininga	Travessia	Única	jun/36	IPCA	12,65%	25.259.566	2,2%	57,8%	109,3%	3,4%	100,0%	87,0%
CRI	Nabileque	21E0823289	Loteamento	GO	Silvânia	Travessia	Única	jul/32	IPCA	14,10%	23.928.727	2,0%	114,9%	100,0%	14,9%	100,0%	66,7%
DEB	Sky	-	Loteamento	BA	Paulo Afonso	Sky Emp	-	jan/32	IPCA	16,00%	22.964.844	2,0%	N/A	N/A	N/A	90,7%	24,7%
CCI	Home Equity	-	Home Equity	-	-	Travessia	-	fev/51	IPCA	11,80%	19.351.397	1,7%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Barbosa	22G0961446	Residencial Vert.	MG	Varginha	Travessia	Sênior	jul/25	IPCA	12,15%	19.321.784	1,6%	78,7%	N/A	9,7%	76,2%	56,1%
CRI	Brava Mundo	21J0989122	Multipropriedade	SC	Itajaí	Travessia	Única	fev/28	IPCA	11,35%	16.591.681	1,4%	121,2%	257,6%	7,8%	100,0%	91,4%
CRI	Riacho Doce	22D0844981	Multipropriedade	AL	Maceio	Habitasec	Única	abr/29	IPCA	13,00%	16.306.853	1,4%	58,2%	238,5%	14,5%	84,4%	96,6%
CRI	Barbosa	22G0963180	Residencial Vert.	MG	Varginha	Travessia	Subordinada	jul/25	IPCA	14,75%	14.591.399	1,2%	78,7%	N/A	9,7%	76,2%	56,1%
CRI	YBY	22G1162067	Loteamento	RN	Parnamirim	Canal Sec	Única	nov/31	IPCA	13,30%	12.924.453	1,1%	87,6%	92,3%	8,4%	100,0%	51,0%
CRI	Mantiqueira	20H0874600	Loteamento	MG	Extrema	Travessia	Única	abr/33	IPCA	11,85%	11.841.373	1,0%	39,6%	128,6%	9,1%	100,0%	61,5%
FII	CVPAR	-	Outros	-	-	BTGPactual	-	-	IPCA	12,00%	10.846.000	0,9%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Melhoramentos	22F0756676	Loteamento	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	jun/37	IPCA	12,01%	9.430.808	0,8%	50,8%	133,9%	1,4%	100,0%	76,4%
CRI	Cristal	22F1359784	Loteamento	BA	Pojuca	Travessia	Única	jul/25	IPCA	14,00%	7.028.070	0,6%	34,8%	N/A	N/A	12,5%	100,0%
CRI	Hot Beach	21H1035558	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Subordinada	ago/27	IPCA	14,50%	6.560.460	0,6%	49,4%	170,7%	1,8%	100,0%	95,4%
CRI	Nilo	21H1089110	Residencial Vert.	SP	São Paulo	Travessia	Subordinada	jul/23	IPCA	13,50%	6.282.894	0,5%	89,6%	N/A	0,7%	98,8%	87,1%
CRI	Home Equity	23G2256484	Outros	-	-	Travessia	Subordinada	jan/43	IPCA	14,69%	6.269.515	0,5%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Nilo	21H1088438	Residencial Vert.	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	jul/23	IPCA	11,25%	6.220.047	0,5%	89,6%	N/A	0,7%	98,8%	87,1%
CRI	Olimpo	21I0939502	Loteamento	SP	Monte Mor	True Sec	Sênior	jan/25	IPCA	11,00%	6.062.012	0,5%	102,3%	198,4%	7,4%	100,0%	67,0%
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
NC	J3	-	Loteamento	AL	Mar. Deodoro	Travessia	-	mar/32	IPCA	12,68%	4.526.867	0,4%	32,0%	N/A	1,8%	100,0%	90,8%
CRI	Pacto	21C0818353	Loteamento	PB	Bananeiras	Travessia	Única	jul/34	IPCA	13,10%	4.415.184	0,4%	20,7%	156,6%	1,4%	100,0%	42,1%
DEB	Bio Barra	-	Loteamento	RJ	Rio de Janeiro	Norte Emp	-	mai/32	IPCA	11,75%	4.041.050	0,3%	83,4%	N/A	21,4%	100,0%	68,0%
CRI	Gran Poeme	22A0731741	Residencial Horiz.	GO	Goiânia	Travessia	Única	jan/27	IPCA	11,25%	3.768.236	0,3%	41,7%	N/A	3,5%	100,0%	81,3%
CRI	Imoguia	20A1044659	Loteamento	PB	Patos e Taperoá	Travessia	Única	fev/30	IGPM	14,00%	3.722.766	0,3%	62,8%	166,8%	8,0%	100,0%	73,5%
CRI	Pardini	22G0961469	Residencial Vert.	MG	Divinópolis	Travessia	Única	ago/25	IPCA	12,60%	2.435.329	0,2%	52,1%	167,6%	0,0%	100,0%	91,8%
CRI	Atmosfera	20H0775484	Residencial Vert.	SP	Ubatuba	Travessia	Única	ago/32	IPCA	11,68%	1.931.577	0,2%	36,5%	1496,6%	18,4%	100,0%	89,3%
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	Hot Beach	21H1035398	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino	ago/27	IPCA	10,75%	44.565	0,0%	49,4%	170,7%	1,8%	100,0%	95,4%

Visão Geral	Indexador +	13,02%	1.156.558.112	98,7%	96,6%	202,0%	4,5%	85,1%	62,1%
-------------	-------------	--------	---------------	-------	-------	--------	------	-------	-------

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.



Operações em Atenção



CRI

Olimpo

Valor (R\$): 6.062.011,73
% PL do Fundo: 0,5%
Participação no Div. Mínimo: 0,4%
LTV: 102,3%
Razão PMT: 198,4%

Comentário:

O Empreendedor não cumpriu com o deliberado em Ata no final de Abril e dessa forma realizamos uma nova convocação para definirmos os próximos passos da operação. A operação seguirá com o pagamento parcial de juros conforme deliberado em assembleia, e ao final desse período outra rodada de negociações e inclusão de novos créditos serão solicitadas.



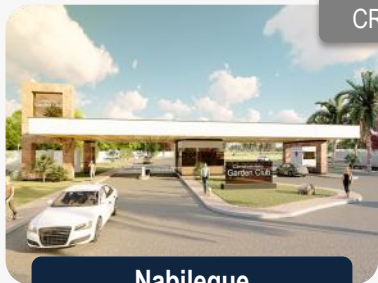
FDIC

Residence Club

Valor (R\$): 148.952.654,24
% PL do Fundo: 12,7%
Participação no Div. Mínimo: 9,7%
LTV: N/A
Razão PMT: N/A

Comentário:

O destaque positivo da operação segue sendo a força comercial e a resiliência da carteira, com centenas de novos contratos sendo vendidos mensalmente a manutenção de venda líquida positiva. Dos R\$96MM levantados via equity e dívida, já foram alocados R\$65MM, e temos mais R\$31MM para o investimento em obras.



CRI

Nabileque

Valor (R\$): 23.928.727,38
% PL do Fundo: 2,0%
Participação no Div. Mínimo: 2,4%
LTV: 114,9%
Razão PMT: 100,0%

Comentário:

Os trabalhos de zeladoria se mantem, e isso vem gerando mais visitas ao empreendimento. Realizaremos uma pausa com a empresa que esta comercializando o empreendimento e já estamos em contato com outra para substitui-la. Temos um cronograma para que a ligação da energia ocorra ainda dentro dos próximos meses.



CRI

Cristal Residence

Valor (R\$): 7.028.069,85
% PL do Fundo: 0,6%
Participação no Div. Mínimo: 0,7%
LTV: 34,8%
Razão PMT: N/A

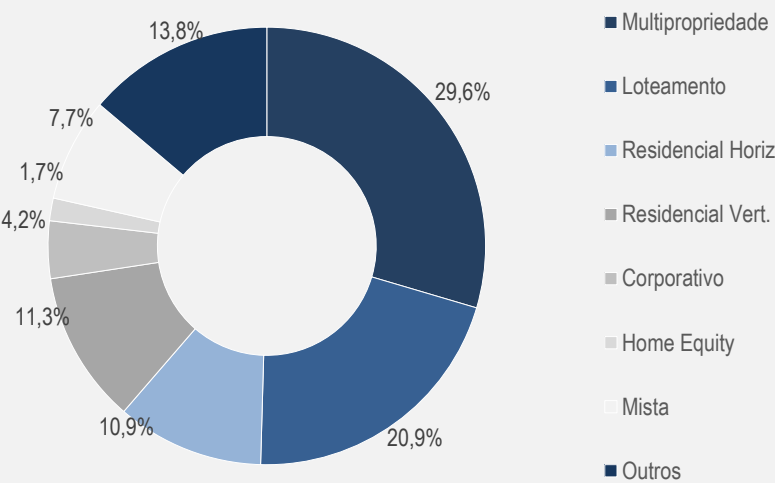
Comentário:

A gestão dentro de sua estratégia de alocação decidiu por não aportar mais no empreendimento por conta da avaliação da atividade econômica na região. Estamos em deliberação interna para verificarmos a sequência da operação.

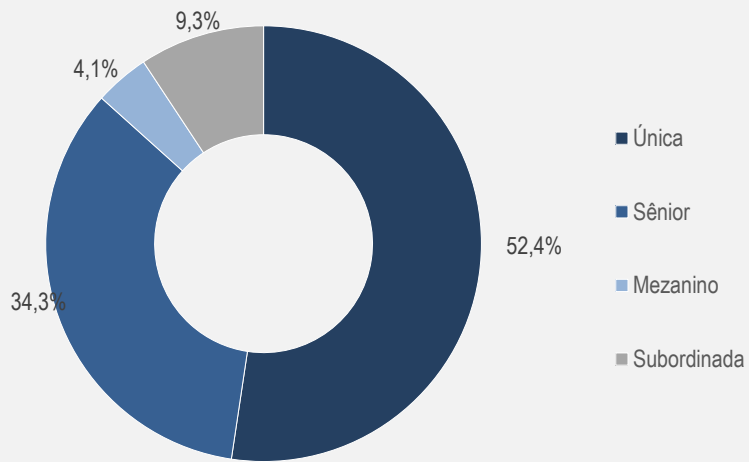


Alocação

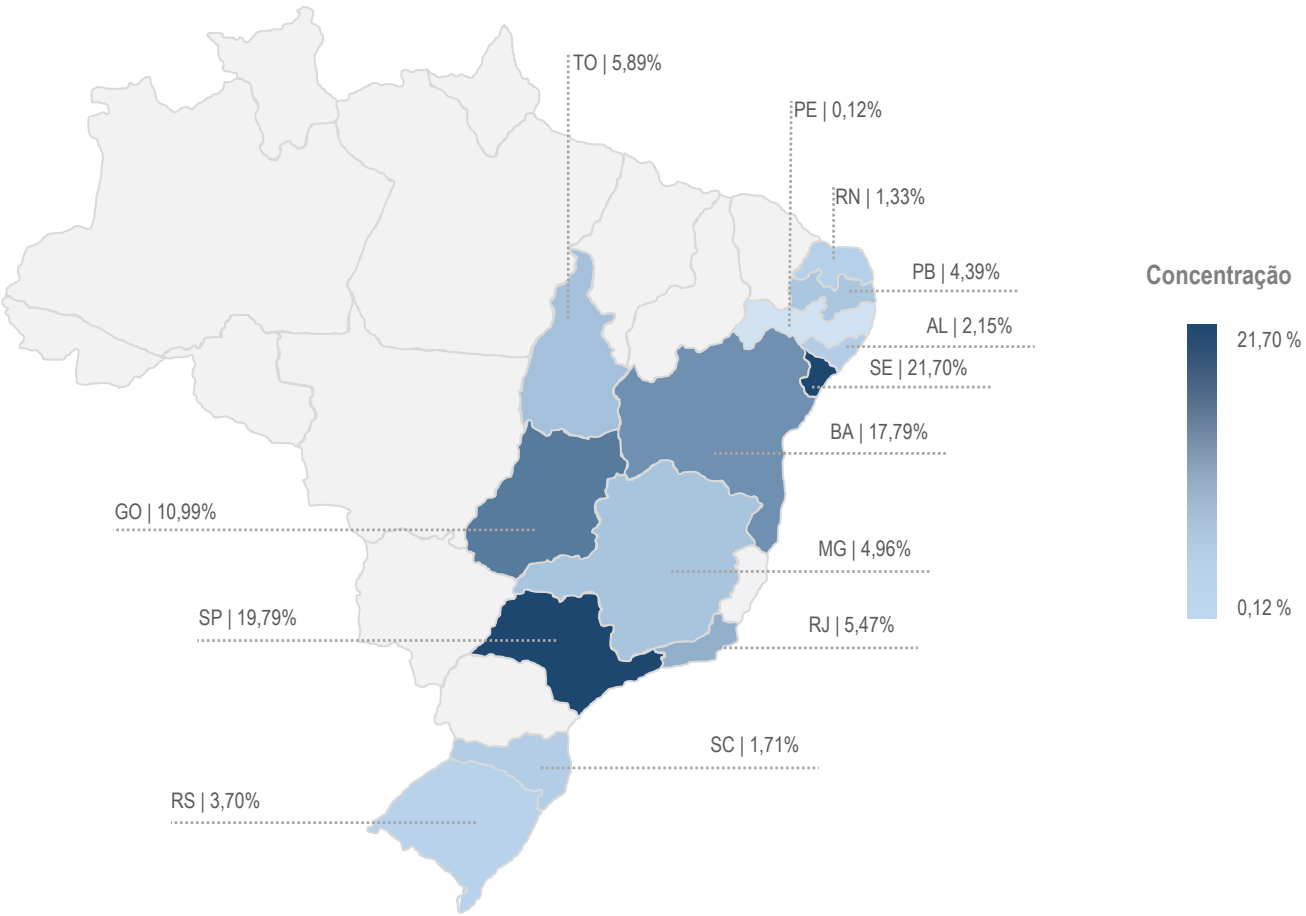
Por Segmento



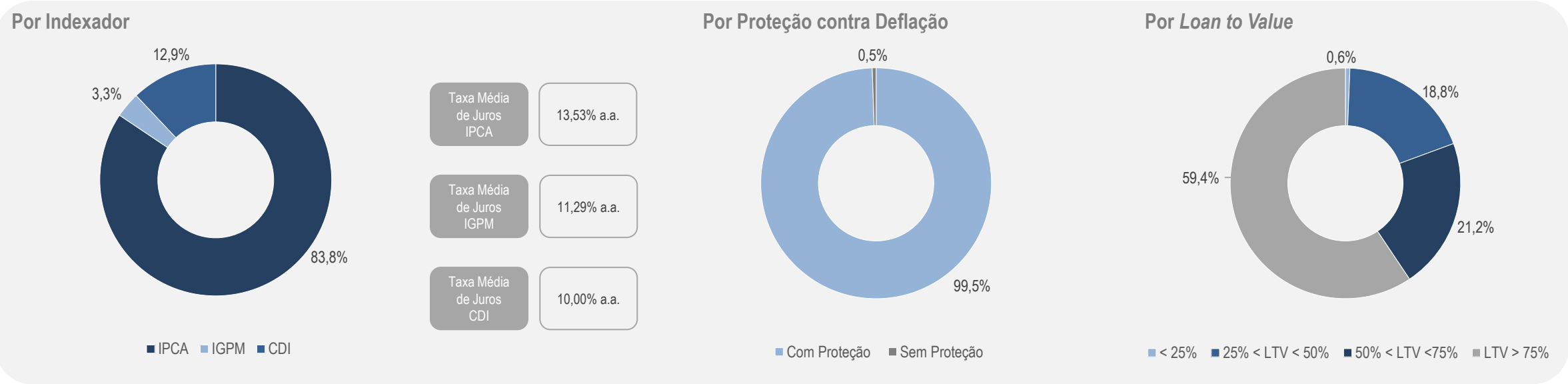
Por Classe



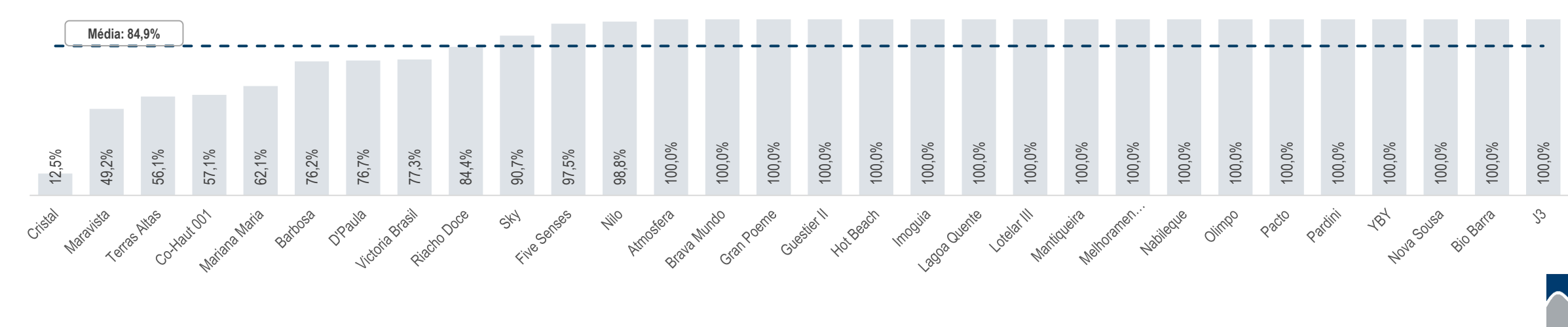
Distribuição Geográfica



Alocação



Andamento das Obras



Performance Mínima Esperada por Operação

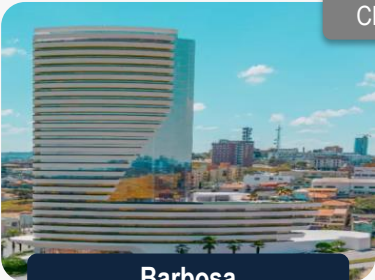
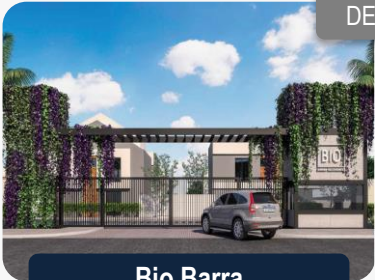
Operação	Div. Mínimo (R\$/cota)	Participação (%)
Prima	0,11548	11,15%
Residence	0,10123	9,77%
Exata	0,09390	9,07%
Five Senses	0,06898	6,66%
Lagoa Quente	0,05732	5,53%
Maravista	0,05727	5,53%
Victoria Brasil	0,05455	5,27%
Mariana Maria	0,04878	4,71%
Casa Holding	0,04183	4,04%
Terras Altas	0,03706	3,58%
Nova Sousa	0,03338	3,22%
Hot Beach	0,03076	2,97%
Barbosa	0,03073	2,97%
D'Paula	0,02737	2,64%
Guestier II	0,02578	2,49%
Nabileque	0,02471	2,39%
Sky	0,02436	2,35%
Lotelar III	0,02147	2,07%
Riacho Doce	0,01568	1,51%
Home Equity	0,01540	1,49%
Brava Mundo	0,01296	1,25%
YBY	0,01213	1,17%
Mantiqueira	0,01024	0,99%
Melhoramentos	0,01008	0,97%
Nilo	0,00997	0,96%
CVPAR	0,00877	0,85%
Cristal	0,00754	0,73%
Home Equity	0,00614	0,59%
Olimpo	0,00448	0,43%
Yuca	0,00445	0,43%
Pacto	0,00412	0,40%
J3	0,00388	0,37%
Imoguia	0,00360	0,35%
Bio Barra	0,00350	0,34%
Gran Poeme	0,00279	0,27%
Pardini	0,00205	0,20%
Atmosfera	0,00190	0,18%
Co-Haut 001	0,00113	0,11%

- O dividendo mínimo por cota esperado com a alocação atual da carteira é de **R\$1,03** somado ao indexador das operações e subtraído das despesas não recorrentes¹.
- 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\$ 1,04** somado ao indexador indexador das operações e subtraído das despesas não recorrentes¹.
- 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, **72,9%** sobre indexador de 2 meses atrás e **24,1%** sobre indexador de 1 mês atrás.
- A Correção Monetária ponderada do mês de **outubro** ficou em **0,46%** de reajuste, sendo **0,41%** referente ao IPCA e **0,05%** ao IGP-M. A Correção Monetária encontrada mensalmente nem sempre se converte em 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 **0,55%** de reajuste, sendo **0,49%** referente ao IPCA e **0,06%** ao IGP-M.

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



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: 89,2% das unidades vendidas www.atmosfera.com	 CRI Barbosa Segmento: Residencial Vertical Localização: Varginha, MG VGv: R\$ 80.000.000,00 Taxa: IPCA + 14,25% a.a. Periodicidade: Mensal Valor da Emissão: R\$ 20.000.000,00 Garantias: - Cessão fiduciária de recebíveis de apartamentos vendidos e do estoque - Alienação fiduciárias das cotas da SPE - Fundo de Obra de 100% do custo remanescente - Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI - Aval dos Sócios pessoa física e jurídica Lastro: Operação lastreada em CCLs Valor da Carteira: 25% do valor integralizado nos CRIs Obras: 72,4% concluídas Vendas: 61,0% das unidades vendidas www.barbosaincorporadora.com.br	 DEB Bio Barra Segmento: Loteamento Localização: Rio de Janeiro, RJ VGv: R\$ 9.700.000,00 Taxa: IPCA + 11,75% a.a. Periodicidade: Mensal Valor da Emissão: R\$ 5.980.000,00 Garantias: - Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque - Alienação fiduciárias das cotas da SPE Detalhes da Operação: - Loteamento localizado no Rio de Janeiro para construção de empreendimentos horizontais. - Quantidade total de Lotes: 22 - Área total construída: 14.904m² www.arosinc.com.br	 CRI Brava Mundo Segmento: Multipropriedade Localização: Itajaí, SC VGv: R\$ 128.500.000,00 Taxa: IPCA + 11,35% a.a. Periodicidade: Mensal Valor da Emissão: R\$ 31.100.000,00 Garantias: - Cessão fiduciária de recebíveis de apartamentos vendidos e do estoque - Alienação 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: 17% do valor integralizado nos CRIs Obras: 100,0% concluídas Vendas: 92,6% das unidades vendidas www.bravamundo.com.br
---	--	--	---



Detalhamento do Ativos



CRI

Casa Holding

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs
Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRIs



CRI

Cristal Residence

Segmento: Loteamento
Localização: Pojuca, BA
VGv: R\$ 22.570.800,00
Taxa: IPCA + 14,0% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 20.100.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs
Valor da Carteira: 33% do valor integralizado nos CRIs
Obras: 12,5% concluídas
Vendas: 100,0% das unidades vendidas



CRI

D'Paula

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

Garantias:

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

Valor da Carteira: 27% do valor integralizado nos CRIs
Obras: 76,7% concluídas
Vendas: 82,4% das unidades vendidas



CRI

Five Senses

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs e CCBs
Valor da Carteira: 24% do valor integralizado nos CRIs
Obras: 89,4% concluídas
Vendas: 75,5% das unidades vendidas

Detalhamento do Ativos



CRI

Gran Poeme

Segmento: Residencial Horizontal
Localização: Goiânia, GO
VGv: R\$ 20.500.000,00
Taxa: IPCA + 11,25% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 13.800.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs
Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRIs
Obras: 100,0% concluídas
Vendas: 82,4% das unidades vendidas



CRI

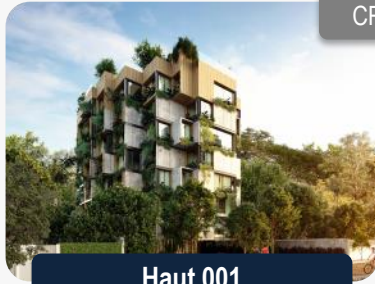
Guestier

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

Lastro: Operação lastreada em CCLs
Valor da Carteira: 84% do valor integralizado nos CRIs
Obras: 100,0% concluídas
Vendas: 95,4% das unidades vendidas



CRI

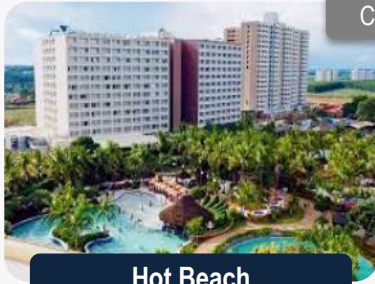
Haut 001

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

Lastro: Operação lastreada em CCB
Valor da Carteira: 41% do valor integralizado nos CRIs
Obras: 49,7% concluídas
Vendas: N/A



CRI

Hot Beach

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em Debenture
Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRIs
Obras: 100,0% concluídas
Vendas: 94,9% das unidades vendidas

Detalhamento do Ativos



CRI

Imoquia

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs
Valor da Carteira: 60% do valor integralizado nos CRIs
Obras: 100,0% concluídas
Vendas: 70,9% das unidades vendidas

www.carvalholteamentos.com.br



NC

J3

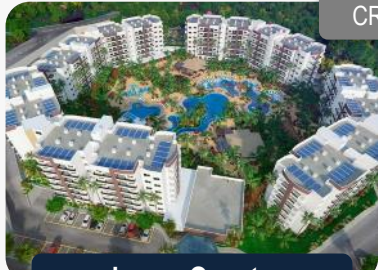
Segmento: Loteamento
Localização: Marechal Deodoro, AL
VGv: R\$ 9.550.000,00
Taxa: IPCA + 12,68% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 5.300.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs
Valor da Carteira: 57% do valor integralizado nos CRIs
Obras: 100,0% concluídas
Vendas: 80,6% das unidades vendidas

www.j3construtora.com.br



CRI

Lagoa Quente

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs
Valor da Carteira: 63% do valor integralizado nos CRIs
Obras: 100,0% concluídas
Vendas: 54,5% das unidades vendidas

www.lagoaecotowers.com.br



CRI

Lotelar III

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs
Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRIs
Obras: 100,0% concluídas
Vendas: 87,0% das unidades vendidas

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
Valor da Carteira: 60,8% do valor integralizado nos CRIs
Obras: 100,0% concluídas
Vendas: 79,3% das unidades vendidas

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
Valor da Carteira: 63% do valor integralizado nos CRIs
Obras: 100,0% concluídas
Vendas: 71,1% das unidades vendidas

www.nabileque.com.br



Detalhamento do Ativos

 CRI Nilo Segmento: Residencial Vertical Localização: São Paulo, SP VGv: R\$ 24.000.000,00 Taxa: IPCA + 11,25% a.a. até 13,5% a.a. Periodicidade: Mensal Valor da Emissão: R\$ 13.000.000,00 Garantias: - Cessão fiduciária de recebíveis de obras executadas de empreendimentos residenciais e unidades de loteamento. - Alienação fiduciária das cotas da SPE - Fundo de Obra de 100% do custo remanescente - Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI - Aval dos Sócios pessoa física e jurídica Lastro: Operação lastreada em CCBs Valor da Carteira: 50% do valor integralizado nos CRIs Obras: 98,1% concluídas Vendas: 90,6% das unidades vendidas 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	 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: 68,6% das unidades vendidas www.olimpoparticipacoes.com.br	 CRI Pacto Urbanismo Segmento: Loteamento Localização: Bananeiras, PB VGv: R\$ 24.770.890,17 Taxa: IPCA + 13,10% a.a. Periodicidade: Mensal Valor da Emissão: R\$ 7.592.000,00 Garantias: - Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque - Alienação fiduciária das cotas da SPE - Fundo de Obra de 100% do custo remanescente - Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI - Aval dos Sócios pessoa física e jurídica Lastro: Operação lastreada em CCBs Valor da Carteira: 74% do valor integralizado nos CRIs Obras: 100,0% concluídas Vendas: 42,6% das unidades vendidas www.pactourbanismo.com.br
---	--	---	---



Detalhamento do Ativos



CRI

Pardini

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

Valor da Carteira: 31% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 92,6% das unidades vendidas

www.construtorapardini.com



DEB

Prima

Segmento: Diversos
Localização: Esplanada e Salvador, BA
VGv: R\$ 948.493.000,00
Taxa: IPCA + 12,0% a.a. até 17,0%
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 450.000.000,00 (R\$ 108,0MM liquidados pela Urca)

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

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

 www.primainova.com.br



CRI

Quinta da Mantiqueira

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

Valor da Carteira: 81% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 62,2% das unidades vendidas

 www.quintamantiqueira.com.br



FIDC

Residence Club

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

Garantias:

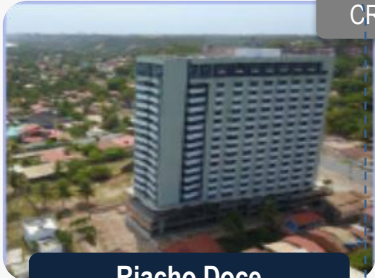
- Cessão fiduciária de recebíveis das unidades vendidas com sobregarantia
- Alienação fiduciária das cotas das SPEs Cedentes
- Fundo de reserva
- 50% de subordinação (razão de crédito 2 pra 1)

Detalhes da Operação:

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



Detalhamento do Ativos



CRI

Riacho Doce

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs
Valor da Carteira: 25% do valor integralizado nos CRIs
Obras: 83,7% concluídas
Vendas: 97,8% das unidades vendidas

www.riachodoce.club



DEB

Sky

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

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

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

www.skyempreendimentos.com



DEB

Terras Altas

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

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

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

www.loteamentoterrasaltas.com.br



CRI

Victoria Brasil

Segmento: Loteamento
Localização: Aracaju, SE
VGv: R\$ 54.136.321,50
Taxa: IPCA + 12,0% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 50.000.000,00

Garantias:

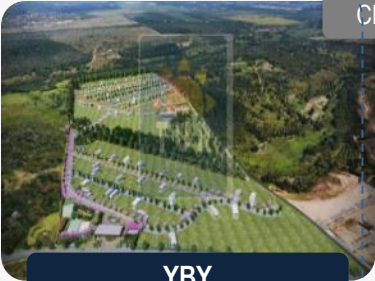
- Cessão fiduciária de recebíveis de obras executadas de empreendimentos residenciais e unidades de loteamento.
- Alienação fiduciária das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa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

Lastro: Operação lastreada em Debenture
Valor da Carteira: 56% do valor integralizado nos CRIs
Obras: 77,3% concluídas
Vendas: 39,5% das unidades vendidas

www.victoriabrasilemp.com.br



Detalhamento do Ativos



CRI

YBY

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs e CCBs
Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRI's
Obras: 100,0% concluídas
Vendas: 56,4% das unidades vendidas

 Site: www.habitax.com.br



EQUITY

Yuca

Segmento: Residencial Vertical
Localização: São Paulo, SP
Taxa: IPCA + 22,0% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 11.500.000,00

Garantias:

- Augusta Tietê: localizado no Bairro do Jardim Paulista no endereço Rua Augusta 2445
- Augusta Parque: localizado no Bairro da Consolação no endereço Rua Augusta 922
- Rachid: Tietê localizado no Bairro de Pinheiros no endereço Pedrosa de Moraes 213

Detalhes da Operação:

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

 www.yuca.live/apartamentos



Sobre o Gestor

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

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

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



São Paulo | Rua Urussuí 125, 10º andar | Edifício Urussuí | Itaim bibi | SP # (55 11) 3078 0869
Rio de Janeiro | Av. das Américas 3500, Bl 7 Sala 212 | Le Monde Offices | Barra da Tijuca | RJ # (55 21) 3437 5863

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