

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Gerencial – Fevereiro 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 | Títulos de Valores Mobiliários

Público Alvo
Investidores em Geral

Início do Fundo
Novembro de 2019

Prazo de Duração
Indeterminado

CNPJ
34.508.872/0001-87

Código B3
URPR11

Gestor
Urca Gestão de Recursos Ltda.

Administrador
Vortex DTVM

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

Taxa de Gestão
0,95% a.a. do PL

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

Distribuição de Rendimentos
Mensal

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

Considerações do Gestor

- O empreendimento Maravista segue com bom ritmo de vendas, alcançando até a data do fechamento do relatório R\$ 140MM em VGV vendido. O habite-se da fase 1 já foi pedido a prefeitura desde Janeiro/2025 e a incorporadora segue trabalhando para a obtenção. Nos 60 dias pós habite-se projetamos um recebimento de R\$ 5MM a serem recebidos de desligamentos de unidades. A depender do fluxo de caixa do empreendimento e da necessidade de alocação em obra a gestão decidirá o percentual desse recebimento que será direcionado para a distribuição de dividendos.
- O empreendimento Mariana Maria segue com ritmo de obras moderado e ritmo de vendas estável entre 4 e 6 unidades por mês. Seguimos buscando opções de financiamento externo para aceleração da obra e consequente aceleração do retorno do recurso aportado ao caixa do fundo.
- A gestão definiu a opção referente a segregação dos portfólios do fundo entre ativos geradores de renda e ativos de crescimento e aguarda apenas tramites burocráticos para apresentar aos cotistas.
- A situação dos empreendimentos com risco de Equity vem melhorando gradativamente dentro da possibilidade do caixa do fundo. Os empreendimentos Nova Sousa e Paulo Afonso necessitam de aportes pequenos (abaixo de R\$ 2MM) para deixar os empreendimentos em condições ideais de relançamento comercial. O empreendimento Terras Altas tem obra endereçada e a partir da finalização da fase 1 o relançamento comercial e recuperação da carteira se torna possível. O empreendimento Maravista possui fluxo de caixa positivo atualmente, vem contribuindo para as distribuições do fundo e não requer no momento aportes adicionais. A operação Prima foi readequada de forma a passar a contribuir com o caixa do fundo, o que aconteceu já no mês de Fevereiro/2025. As obras do FIDC Residence Club seguem em andamento com ritmo mais acelerado no hotel da Ilha do Sol.

Considerações Macroeconômicas

- No último mês, a situação macroeconômica do Brasil continuou a refletir um cenário de incertezas, influenciado por fatores internos e externos. A inflação persistente, ainda que sob controle relativo, mantém a pressão sobre o Banco Central para adotar uma política monetária restritiva. Esse contexto eleva a percepção de risco no mercado, impactando diretamente o desempenho dos ativos financeiros, especialmente aqueles ligados ao setor imobiliário, que enfrentam desafios adicionais devido à sensibilidade às taxas de juros.
- Um ponto de destaque é a curva de juros futuros indexada ao IPCA, que segue em patamares elevados. Esse movimento reflete as expectativas de manutenção de uma política monetária apertada por um período prolongado, o que prejudica os ativos de renda variável, incluindo os fundos imobiliários. A valorização dos títulos públicos atrelados à inflação comprime os yields dos FIIs, tornando-os menos atrativos em comparação com alternativas de renda fixa, o que pode limitar a apreciação de suas cotas no curto prazo.
- Além disso, o CDI elevado, atualmente em níveis altos devido à Selic, encarece o custo do crédito e impacta diretamente o financiamento habitacional. Esse cenário reduz a demanda por imóveis, afetando a geração de receita de fundos que dependem de locação ou venda de propriedades. Apesar disso, o setor imobiliário mantém fundamentos sólidos em alguns nichos, como galpões logísticos e lajes corporativas de alta qualidade, que podem oferecer resiliência em meio a esse ambiente desafiador.



Destaques do Mês

Valor de Mercado
R\$ 634,8 milhões

Cotação (B3)
R\$ 54,10 (-45,28%)¹

Patrimônio Líquido
R\$ 1.160 milhões

Cota Patrimonial
R\$ 98,87

Dividendos
R\$ 0,82 por cota

Dividendos (LTM)
R\$ 11,41 por cota

Cotistas
73.908 cotistas

Liquidez Média Diária
R\$ 1,310 milhões

Movimentações do Mês

Referente a CRIs, o fundo integralizou:

- Não Houve

Referente a DEBs, o fundo integralizou:

- R\$ 138.571,33 da DEB Sky Paulo Afonso
- R\$ 457.000,68 da DEB Terras Altas
- R\$ 195.141,18 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%.

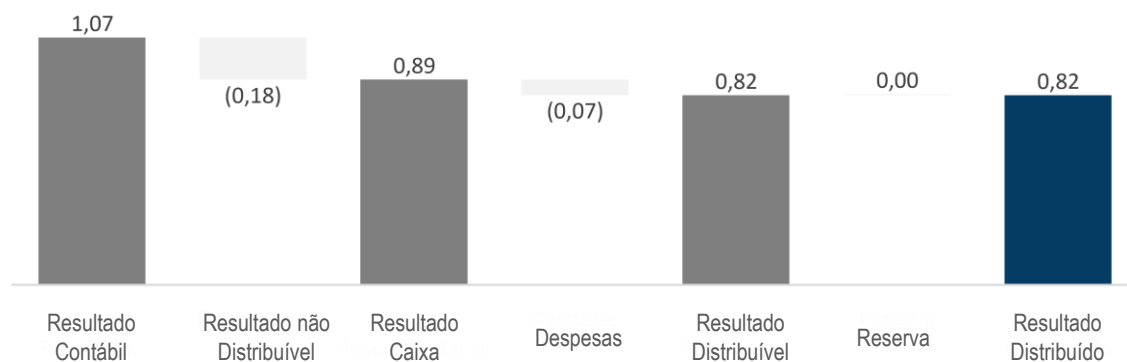
¹ Em relação ao valor da Cota Patrimonial



Demonstração do Resultado do Exercício

	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	LTM	2025 YTD	INÍCIO
Receita	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	11.412.704	10.416.305	151.764.105	21.829.009	579.805.202
Juros dos CRIs	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	7.606.536	7.615.187	97.294.044	15.221.723	351.922.727
Atualização Monetária dos CRIs	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	2.517.132	1.953.583	27.046.200	4.470.715	141.937.969
Outras Receitas Financeiras	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	1.289.036	847.535	27.423.861	2.136.571	85.944.506
(-) Despesas	(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)	(718.313)	(794.511)	(11.996.016)	(1.512.824)	(39.327.997)
Taxa de Administração	(196.363)	(209.680)	(222.637)	(209.079)	(195.216)	(219.727)	(209.017)	(197.714)	(188.706)	(139.796)	(133.190)	(133.190)	(2.254.315)	(266.380)	(7.832.550)
Taxa de Gestão	(746.180)	(796.784)	(846.019)	(794.499)	(741.820)	(834.961)	(794.265)	(751.312)	(717.083)	(531.226)	(506.123)	(561.483)	(8.621.755)	(1.067.605)	(29.881.089)
Outros Custos e Despesas	(85.320)	(147.429)	(105.897)	(68.333)	(119.272)	(88.634)	(69.122)	(71.253)	(103.576)	(82.271)	(79.000)	(99.838)	(1.119.947)	(178.838)	(1.614.358)
Reserva de Caixa¹	(704.245)	(704.245)	(704.245)	(704.245)	0	0	(469.338)	(469.338)	(469.337)	(469.337)	(1.189.937)	0	(5.884.268)	(1.189.937)	(22.012.604)
Resultado Líquido	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	9.504.455	9.621.794	133.883.821	19.126.249	516.868.440
por cota (R\$)	1,05	1,10	1,02	1,03	1,00	1,00	0,95	0,87	0,88	0,88	0,81	0,82	11,41	1,63	86,18
Valor Distribuído	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	9.504.455	9.621.794	133.883.821	19.126.249	516.797.149
por cota (R\$)	1,05	1,10	1,02	1,03	1,00	1,00	0,95	0,87	0,88	0,88	0,81	0,82	11,41	1,63	83,67 ²
# de Cotas	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895			

Resultado por cota (R\$)



O fundo apresentou no mês de **Fevereiro** o resultado contábil de **R\$1,07**. 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\$0,89**.

Após o desconto das despesas mensais, o fundo contabilizou **R\$0,82** disponível para realizar a distribuição, tendo como decisão não utilizar a reserva de lucro. Com isso, o resultado distribuído foi de **R\$0,82** por cota.

¹ Resultados apresentados em regime de caixa

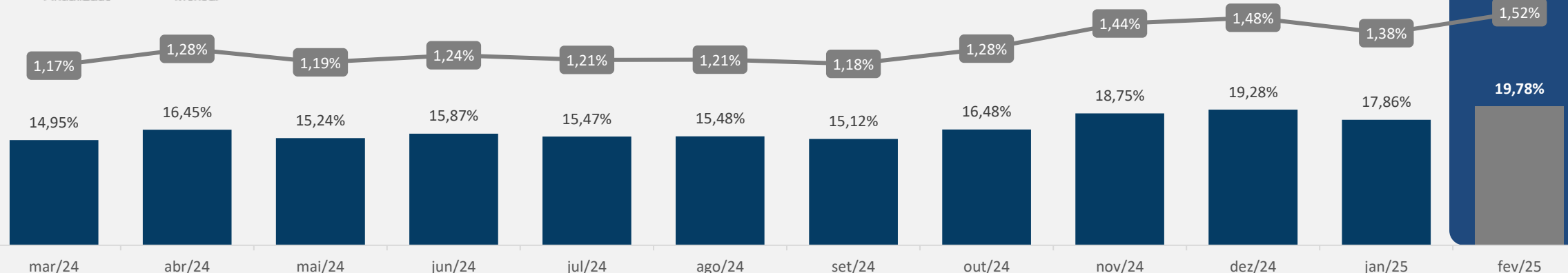
² O Resultado Líquido diverge do Resultado distribuído (por cota) pois o fundo realizou uma oferta em 2020 onde parte das novas cotas emitidas receberam o valor acumulado, sendo certo que no montante financeiro todo o valor foi distribuído.



Rentabilidade

Dividend Yield a Mercado¹

■ Anualizado — Mensal



Período	Dividendos (R\$/Cota)	Dividend Yield ¹	Benchmark (IPCA+ 7% a.a.)	% Benchmark	% sobre CDI (c/ gross up)	% sobre NTN B ²
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%
fev/25	0,82	0,83%	1,88%	44,05%	99,03%	49,98%
Últimos 12 meses	11,41	11,54%	12,41%	92,98%	121,97%	112,94%

A distribuição de rendimentos referente a **Fevereiro** foi de **R\$0,82** por cota. Este valor representa um *dividend yield*³ mensal de **0,83%** e anual de **9,95%**, equivalendo a uma remuneração de **99,03%** do CDI⁴ no mês.

O fundo distribuiu **R\$11,54** por cota nos últimos doze meses e **R\$1,63** por cota em 2025, equivalentes a um *dividend yield*¹ no período de **11,54%** e **1,65%**, respectivamente.

¹ Em relação ao preço de fechamento da cota no respectivo mês.

³ Dividend Yield sobre o valor da cota patrimonial do mês

² Líquido de Imposto de Renda

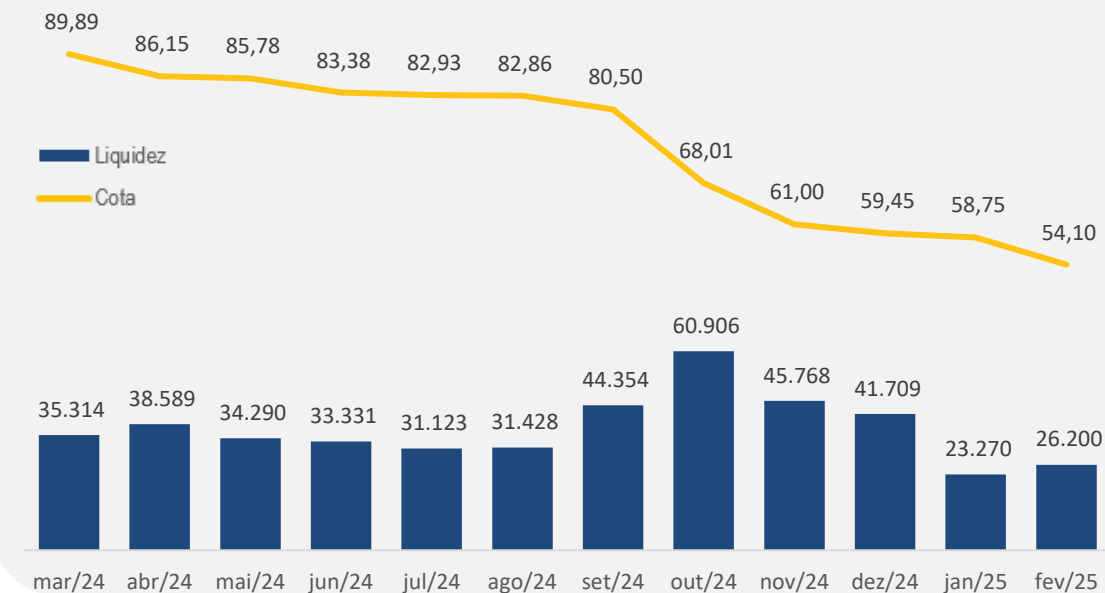
⁴ Com Gross Up



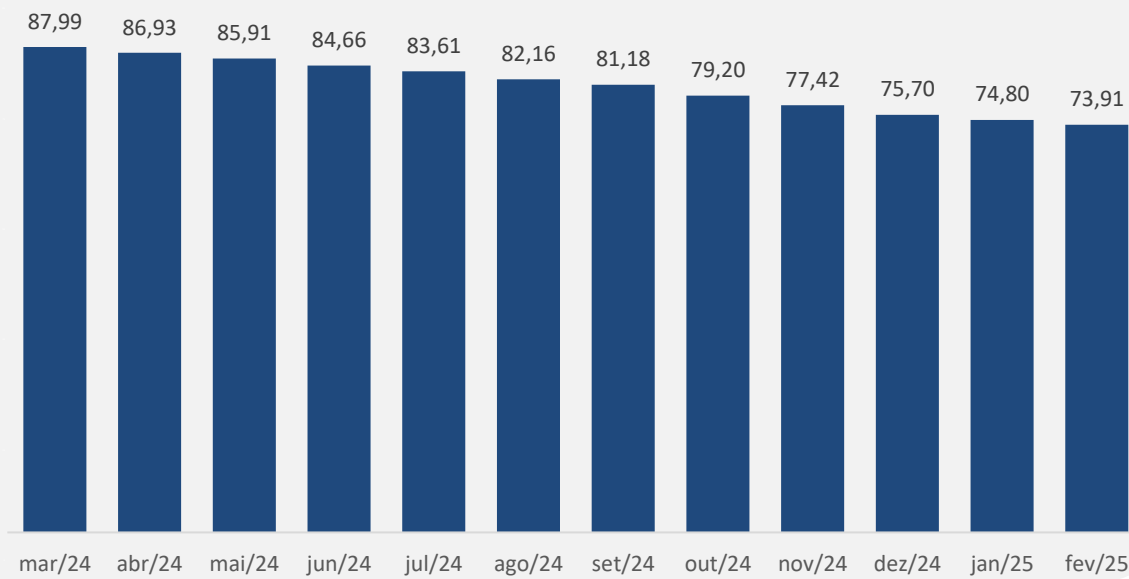
Mercado Secundário

	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	2025 YTD	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	44.354	60.906	45.768	41.709	23.270	26.200	49.470	446.282
Média Diária (R\$ Mil)	2.112	2.648	2.409	1.986	1.058	1.310	1.184	1.754
Cotas Negociadas	628.132	871.687	736.456	770.396	403.870	498.920	902.790	6.318.866
Giro (%)	5,35%	7,43%	6,28%	6,57%	3,44%	4,25%	3,85%	4,5%
Cota Fechamento	80,50	68,01	61,00	59,45	58,75	54,10	54,10	54,10

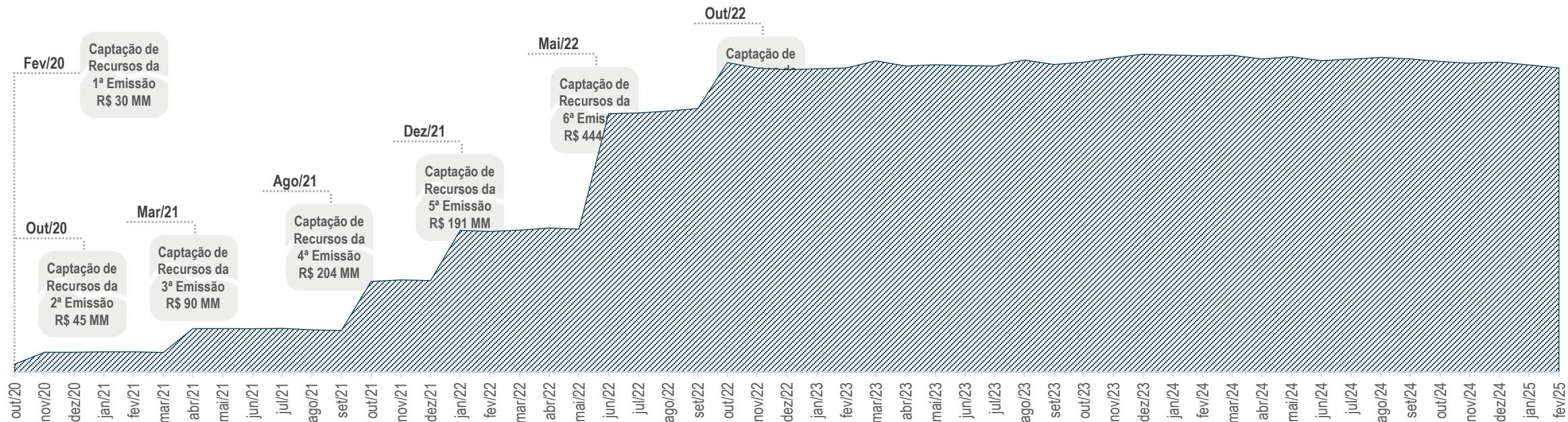
Liquidez Mensal (R\$ mil) e Cota de Fechamento (R\$)



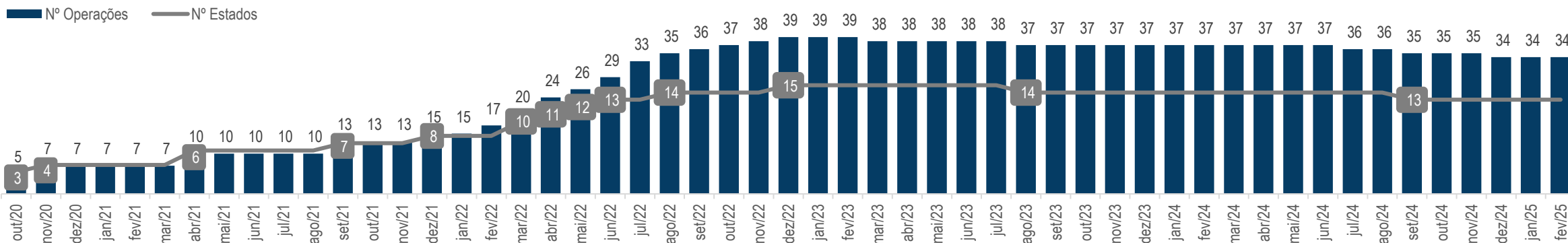
Número de Cotistas (Em milhares)



Patrimônio Líquido



Número de Operações



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



Ativos em Carteira

Tipo	Operação	IF	Segmento	Estado	Cidade	Emissor	Classe	Vencimento	Indexador	Taxa (a.a.)	Valor (R\$)	% PL	LTV	Razão PMT	Inadimp.	Obras	Vendas
FIDC	Residence	-	Multipropriedade	-	-	-	-	-	CDI	10,00%	151.908.274	13,1%	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	12,3%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Exata	23K2107866	Mista	SE	Aracaju	Travessia	Sênior	ago/28	IPCA	16,00%	88.033.775	7,6%	85,7%	N/A	1,5%	N/A	N/A
CRI	Lagoa Quente	21K0002027	Multipropriedade	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	abr/34	IPCA	11,35%	68.164.809	5,9%	24,6%	270,5%	2,1%	100,0%	52,3%
CRI	Victoria Brasil	21C0789502	Residencial Horiz.	SE	Aracaju	Travessia	Única	abr/31	IPCA	12,00%	68.009.926	5,9%	288,4%	N/A	N/A	77,3%	41,7%
DEB	Maravista	-	Residencial Horiz.	SE	Aracaju	Ventura Nordeste Emp	-	mai/26	IPCA	16,00%	55.376.320	4,8%	85,7%	N/A	1,5%	49,2%	N/A
CRI	Casa Holding	2211049939	Corporativo	RJ	Rio de Janeiro	Canal Sec	Sênior	set/29	IPCA	12,68%	48.297.039	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%	46.883.841	4,0%	N/A	N/A	N/A	62,1%	25,7%
DEB	Terras Altas	-	Loteamento	RS	Pelotas	Highland Emp	-	jan/32	IPCA	16,00%	36.966.285	3,2%	126,2%	N/A	16,0%	56,1%	34,3%
CCB	Nova Sousa	-	Loteamento	PB	Sousa	Travessia	Única	ago/31	IPCA	14,75%	35.046.815	3,0%	142,3%	N/A	17,3%	100,0%	61,0%
CRI	Guestier II	21K0591458	Loteamento	SP	Bauru	Travessia	Única	jun/33	IGPM	11,00%	34.645.314	3,0%	69,9%	232,0%	18,5%	100,0%	80,3%
CRI	Five Senses	23J1263511	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Sênior	mar/28	IPCA	13,00%	31.010.871	2,7%	59,5%	115,6%	16,0%	100,0%	79,6%
CRI	Five Senses	23J1263572	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Subordinada	mar/28	IPCA	16,40%	27.399.786	2,4%	59,5%	115,6%	16,0%	100,0%	79,6%
CRI	D'Paula	22J1295552	Residencial Vert.	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	dez/26	IPCA	13,00%	26.448.289	2,3%	106,2%	N/A	1,8%	76,7%	75,5%
CRI	Hot Beach	21H1035009	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino	ago/27	IPCA	12,50%	25.828.375	2,2%	48,4%	178,4%	1,8%	100,0%	95,7%
CRI	Lotelar III	22B0448635	Loteamento	SP	Itapetininga	Travessia	Única	jun/36	IPCA	12,65%	24.992.642	2,2%	58,4%	100,0%	3,1%	100,0%	87,0%
CRI	Nabileque	21E0823289	Loteamento	GO	Silvânia	Travessia	Única	jul/32	IPCA	14,10%	24.005.652	2,1%	116,9%	100,0%	15,5%	100,0%	66,9%
DEB	Sky	-	Loteamento	BA	Paulo Afonso	Sky Emp	-	jan/32	IPCA	16,00%	23.452.875	2,0%	N/A	N/A	N/A	90,7%	24,7%
CRI	Barbosa	22G0961446	Residencial Vert.	MG	Varginha	Travessia	Sênior	jul/25	IPCA	12,15%	19.439.695	1,7%	79,3%	N/A	9,7%	76,2%	56,1%
CCI	Home Equity	-	Home Equity	-	-	Travessia	-	fev/51	IPCA	11,80%	19.402.856	1,7%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Brava Mundo	21J0989122	Multipropriedade	SC	Itajaí	Travessia	Única	fev/28	IPCA	11,35%	16.423.926	1,4%	121,7%	200,9%	9,0%	100,0%	91,4%
CRI	Riacho Doce	22D0844981	Multipropriedade	AL	Maceio	Habitasec	Única	abr/29	IPCA	13,00%	16.230.578	1,4%	56,3%	217,1%	15,4%	84,4%	96,6%
CRI	Barbosa	22G0963180	Residencial Vert.	MG	Varginha	Travessia	Subordinada	jul/25	IPCA	14,75%	14.595.915	1,3%	79,3%	N/A	9,7%	76,2%	56,1%
CRI	YBY	22G1162067	Loteamento	RN	Parnamirim	Canal Sec	Única	nov/31	IPCA	13,30%	12.789.186	1,1%	73,0%	55,3%	1,8%	100,0%	51,0%
CRI	Mantiqueira	20H0874600	Loteamento	MG	Extrema	Travessia	Única	abr/33	IPCA	11,85%	11.619.938	1,0%	39,7%	121,6%	9,7%	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%	9.274.860	0,8%	50,2%	139,6%	1,5%	100,0%	76,5%
CRI	Cristal	22F1359784	Loteamento	BA	Pojuca	Travessia	Única	jul/25	IPCA	14,00%	7.071.247	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%	6.332.484	0,5%	48,4%	178,4%	1,8%	100,0%	95,7%
CRI	Home Equity	23G2256484	Outros	-	-	Travessia	Subordinada	jan/43	IPCA	14,69%	6.233.151	0,5%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Nilo	21H1089110	Residencial Vert.	SP	São Paulo	Travessia	Subordinada	jul/23	IPCA	13,50%	6.094.296	0,5%	89,6%	N/A	0,7%	98,8%	87,1%
CRI	Olimpo	21L0939502	Loteamento	SP	Monte Mor	True Sec	Sênior	jan/25	IPCA	11,00%	6.062.012	0,5%	101,9%	N/A	8,6%	100,0%	67,1%
CRI	Nilo	21H1088438	Residencial Vert.	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	jul/23	IPCA	11,25%	6.025.344	0,5%	89,6%	N/A	0,7%	98,8%	87,1%
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%	4.490.909	0,4%	31,4%	N/A	1,7%	100,0%	90,8%
CRI	Pacto	21C0818353	Loteamento	PB	Bananeiras	Travessia	Única	jul/34	IPCA	13,10%	4.391.459	0,4%	18,6%	135,3%	1,2%	100,0%	42,1%
DEB	Bio Barra	-	Loteamento	RJ	Rio de Janeiro	Norte Emp	-	mai/32	IPCA	11,75%	4.042.988	0,3%	79,1%	N/A	21,5%	100,0%	68,0%
CRI	Gran Poeme	22A0731741	Residencial Horiz.	GO	Goiania	Travessia	Única	jan/27	IPCA	11,25%	3.753.181	0,3%	42,3%	N/A	3,5%	100,0%	81,3%
CRI	Imoia	20A1044659	Loteamento	PB	Patos e Taperoá	Travessia	Única	fev/30	IGPM	14,00%	3.687.735	0,3%	59,0%	139,0%	7,5%	100,0%	73,4%
CRI	Pardini	22G0961469	Residencial Vert.	MG	Divinópolis	Travessia	Única	ago/25	IPCA	12,60%	2.420.200	0,2%	52,4%	103,9%	0,0%	100,0%	91,8%
CRI	Atmosfera	20H0775484	Residencial Vert.	SP	Ubatuba	Travessia	Única	ago/32	IPCA	11,68%	1.784.153	0,2%	30,5%	965,1%	17,5%	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%	43.015	0,0%	48,4%	178,4%	1,8%	100,0%	95,7%

Visão Geral

Indexador + **13,02%** **1.159.036.472** **99,9%** **97,2%** **178,1%** **4,1%** **84,9%** **61,9%**

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 de 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: 0,5%

LTV: 101,9%

Razão PMT: N/A

Comentário:

A operação ainda não teve uma solução definitiva e estamos em contato tanto com a Securitizadora quanto com os investidores majoritários para chegar a uma decisão final sobre execução das garantias ou recebimento da quitação da operação.



FDIC

Residence Club

Valor (R\$): 151.908.273,57

% PL do Fundo: 13,1%

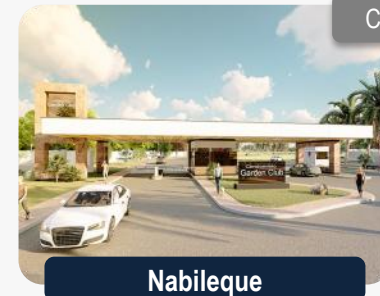
Participação no Div. Mínimo: 9,7%

LTV: N/A

Razão PMT: N/A

Comentário:

A carteira segue estável, assim com as vendas dos empreendimentos. Seguimos trabalhando para soluções de financiamento externo com mais foco agora na obra de Fortaleza, já que no momento a obra de Ilha do Sol está sendo endereçada satisfatoriamente.



CRI

Nabileque

Valor (R\$): 24.005.651,60

% PL do Fundo: 2,1%

Participação no Div. Mínimo: 2,4%

LTV: 116,9%

Razão PMT: 100,0%

Comentário:

O empreendedor segue trabalhando para ligar a energia do empreendimento e assim chegar aos 100% de conclusão para viabilizar o relançamento comercial. A carteira segue com arrecadação satisfatória, porém é necessário o relançamento e retomada para que o empreendimento tenha a TIR esperada pelo fundo.



CRI

Cristal Residence

Valor (R\$): 7.071.247,02

% PL do Fundo: 0,6%

Participação no Div. Mínimo: 0,7%

LTV: 34,8%

Razão PMT: N/A

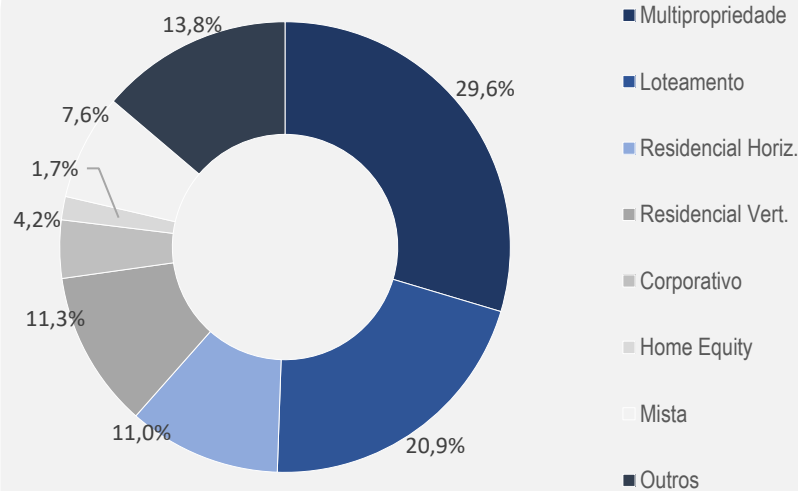
Comentário:

A gestão aguarda apenas uma sobra de recursos em caixa para seguir com a execução das garantias da operação.

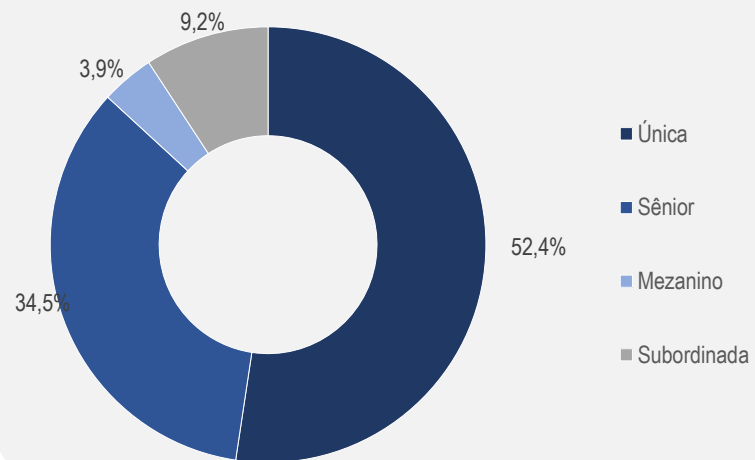


Alocação

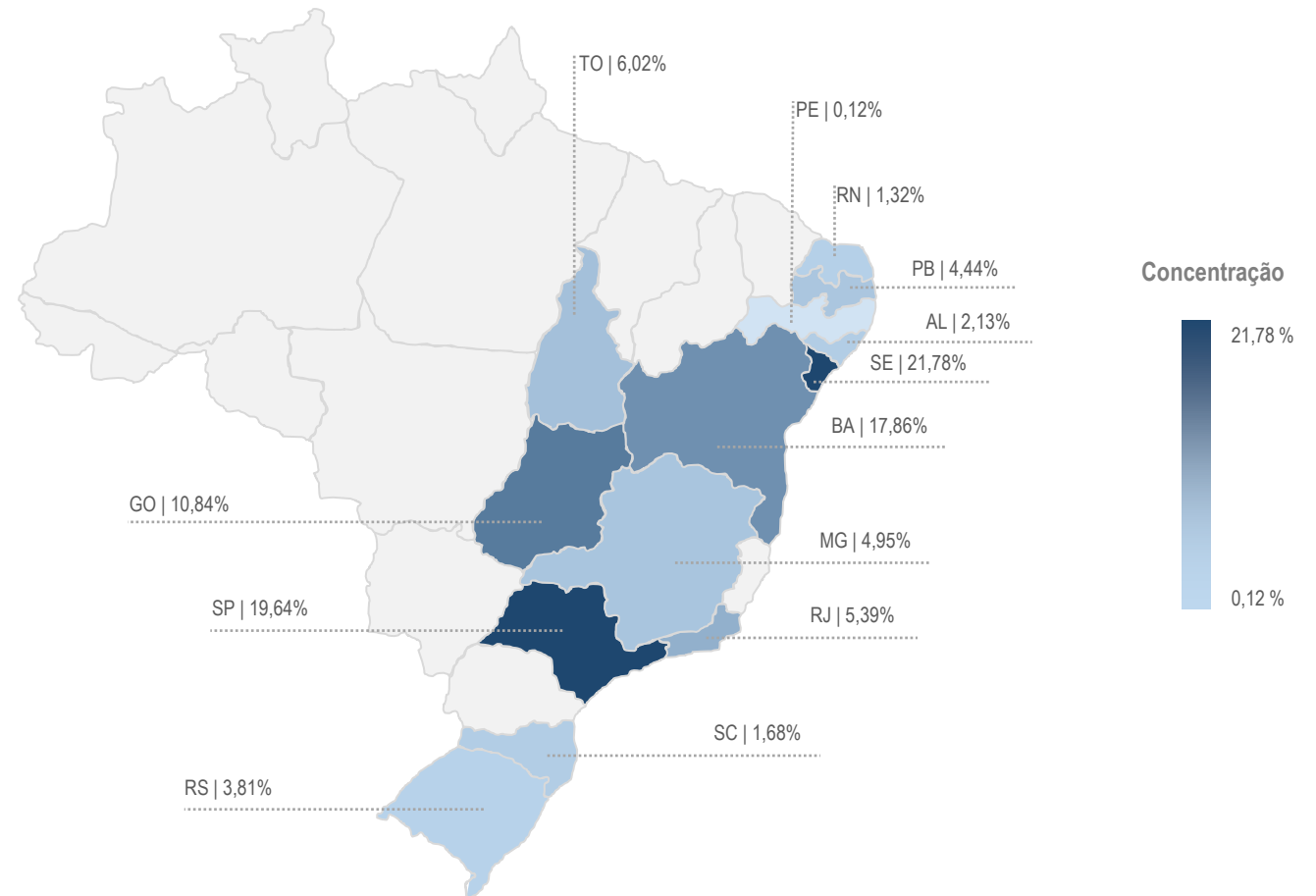
Por Segmento



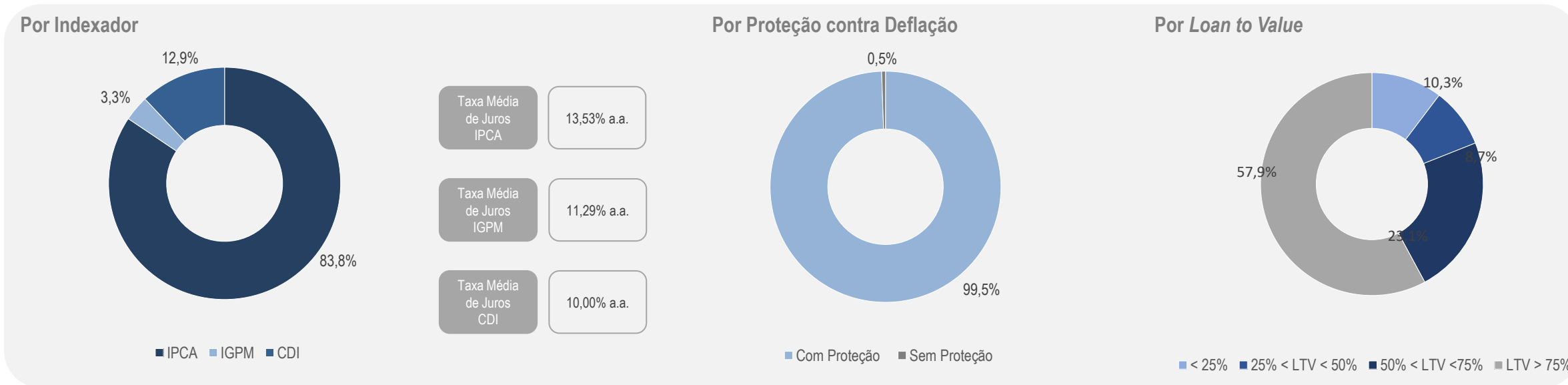
Por Classe



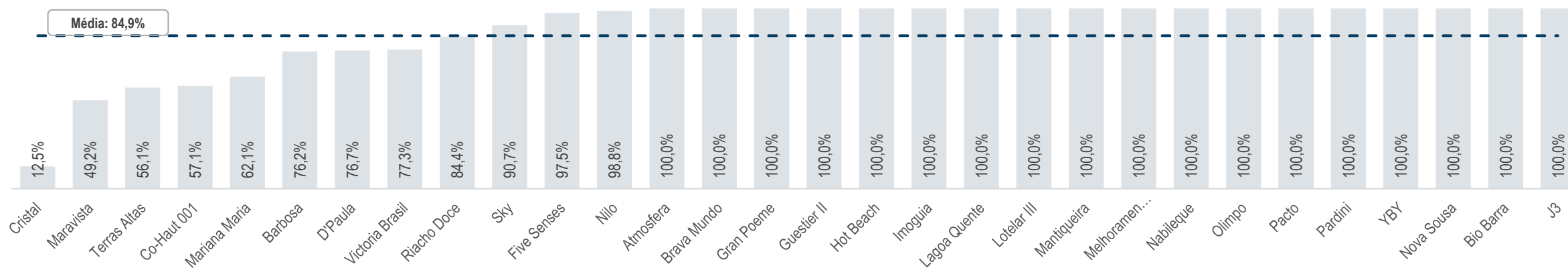
Distribuição Geográfica



Alocação



Andamento das Obras



Performance Mínima Esperada por Operação

Operação	Div. Mínimo (R\$/cota)	Participação (%)
Atmosfera	0,00167	0,16%
Barbosa	0,03095	2,98%
Brava Mundo	0,01287	1,24%
Casa Holding	0,04115	3,96%
Co-Haut 001	0,00113	0,11%
Cristal	0,00757	0,73%
D'Paula	0,02777	2,67%
Exata	0,09337	8,98%
Five Senses	0,06902	6,64%
Gran Poeme	0,00280	0,27%
Guestier II	0,02584	2,49%
Home Equity	0,00610	0,59%
Hot Beach	0,02990	2,88%
Imoguia	0,00361	0,35%
Lagoa Quente	0,05665	5,45%
Lotelar III	0,02142	2,06%
Mantiqueira	0,01014	0,98%
Melhoramentos	0,00995	0,96%
Nabileque	0,02498	2,40%
Nilo	0,00997	0,96%
Olimpo	0,00451	0,43%
Pacto	0,00412	0,40%
Pardini	0,00203	0,20%
Riacho Doce	0,01576	1,52%
Victoria Brasil	0,05500	5,29%
YBY	0,01209	1,16%
Nova Sousa	0,03392	3,26%
Home Equity	0,01544	1,49%
Bio Barra	0,00320	0,31%
Maravista	0,05805	5,58%
Mariana Maria	0,04973	4,78%
Prima	0,11548	11,11%
Sky	0,02487	2,39%
Terras Altas	0,03814	3,67%
Yuca	0,00445	0,43%
Residence	0,10323	9,93%
CVPAR	0,00877	0,84%
J3	0,00386	0,37%

- 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 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, **73,1%** sobre indexador de 2 meses atrás e **23,9%** sobre indexador de 1 mês atrás.
- A Correção Monetária ponderada do mês de ficou em **0,45%** de reajuste, sendo **0,41%** referente ao IPCA e **0,04%** 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 **0,53%** de reajuste, sendo **0,49%** referente ao IPCA e **0,04%** 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 CCIIs

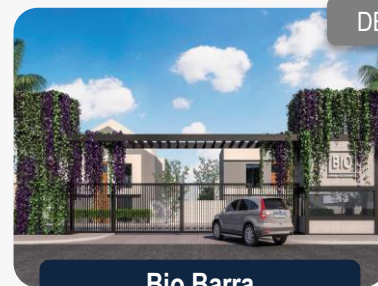
Valor da Carteira: 25% do valor integralizado nos CRIs

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 CCIIs

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRIs



www.redehospitalcasa.com.br



CRI

Cristal Residence

Segmento: Loteamento

Localização: Pojuca, BA

VGv: R\$ 22.570.800,00

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 20.100.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

Valor da Carteira: 33% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 12,5% concluídas

Vendas: 100,0% das unidades vendidas



www.instagram.com/rochhaoficial



CRI

D'Paula

Segmento: Residencial Vertical

Localização: São Paulo, SP

VGv: R\$ 34.500.000,00

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 25.000.000,00

Garantias:

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

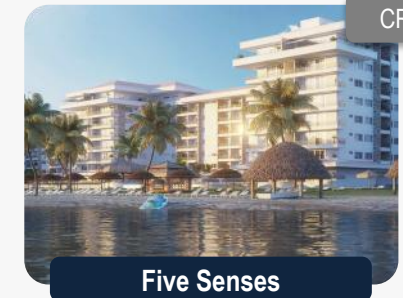
Valor da Carteira: 27% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 76,7% concluídas

Vendas: 82,4% das unidades vendidas



www.dpaulasantos.com.br



CRI

Five Senses

Segmento: Multipropriedade

Localização: Palmas, TO

VGv: R\$ 240.000.000,00

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 50.000.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs e CCBs

Valor da Carteira: 24% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 89,4% concluídas

Vendas: 75,5% das unidades vendidas



www.fivesensesresorts.com.br

Detalhamento do Ativos



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: 82,4% das unidades vendidas



www.summusengenharia.com.br



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

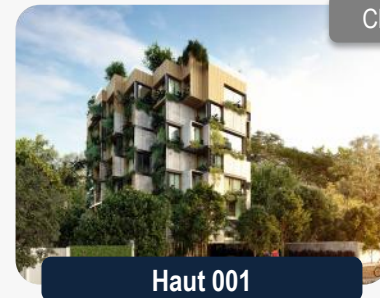
Valor da Carteira: 84% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 95,4% das unidades vendidas



www.residencialquestier.com.br



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

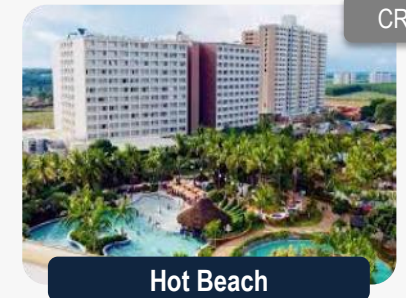
Valor da Carteira: 41% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 49,7% concluídas

Vendas: N/A



www.cohaut.com



Hot Beach

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em Debenture

Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 94,9% das unidades vendidas



www.hotbeach.com.br

Detalhamento do Ativos



Imoquia

Segmento: Loteamento

Localização: Patos e Taperoá, PB

VGv: R\$ 10.970.013,01

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 4.000.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

Valor da Carteira: 60% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 70,9% das unidades vendidas



www.carvalholteamentos.com.br



J3

Segmento: Loteamento

Localização: Marechal Deodoro, AL

VGv: R\$ 9.550.000,00

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 5.300.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

Valor da Carteira: 57% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 80,6% das unidades vendidas



www.j3construtora.com.br



Lagoa Quente

Segmento: Multipropriedade

Localização: Caldas Novas, GO

VGv: R\$ 540.000.000,00

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 101.000.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

Valor da Carteira: 63% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 54,5% das unidades vendidas



www.lagoaecotowers.com.br



Lotelar III

Segmento: Loteamento

Localização: Itapetininga, SP

VGv: R\$ 74.500.786,78

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 58.200.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em 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 tomarão 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

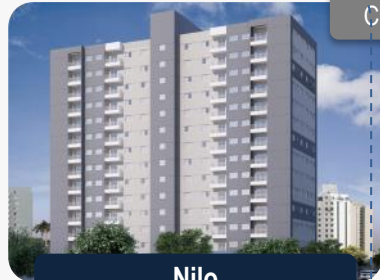
Obras: 100,0% concluídas

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

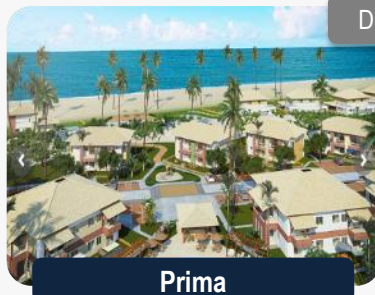
Lastro: Operação lastreada em CCIs

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
- Conversibilidade em ações da Companhia

Detalhes da Operação:

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



www.primainova.com.br



CRI

Quinta da Mantiqueira

Segmento: Loteamento

Localização: Extrema, MG

VGv: R\$ 54.718.208,72

Taxa: IPCA + 11,85% a.a.

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 21.912.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

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

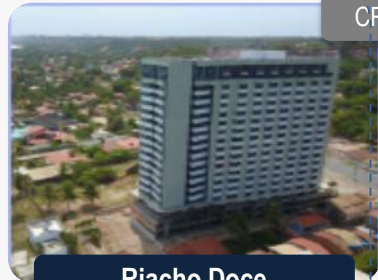
Garantias:

- 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 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: 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 fiduciárias das cotas da SPE

Detalhes da Operação:

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



www.skyempreendimentos.com



DEB

Terras Altas

Segmento: Loteamento

Localização: Pelotas, RS

VGv: R\$ 49.303.296,00

Taxa: IPCA + 17,0% a.a.

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 30.000.000,00 (R\$ 20MM liquidados pela Urca)

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

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



www.loteamentoterrasaltas.com.br



CRI

Victoria Brasil

Segmento: Loteamento

Localização: Aracaju, SE

VGv: R\$ 54.136.321,50

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 50.000.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em Debenture

Valor da Carteira: 56% do valor integralizado nos CRIs

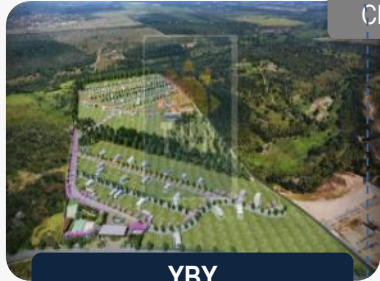
Obras: 77,3% concluídas

Vendas: 39,5% das unidades vendidas



www.victoriabrasilemp.com.br

Detalhamento do Ativos



CRI

YBY

Segmento: Loteamento

Localização: Pamamirim, RN

GVV: R\$ 35.000.000,00

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 27.000.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs e CCBs

Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

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

www.urcaccp.com.br
ri@urcaccp.com.br