

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Gerencial – Março 2024

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

- Permanecemos com foco no avanço das obras do Portfolio. Mais um dos empreendimentos verticais do portfolio, Pardini, iniciou o desligamento das unidades e o fundo começou a receber amortizações do CRI.
- Dentre as operações com risco de *equity* (CRI Exata, Sky Paulo Afonso, Mariana Maria, Terras altas), destaca-se a operação do CRI Exata, que atingiu vendas no valor de R\$ 65 milhões em apenas 3 meses do pré-lançamento. O lançamento oficial foi efetuado em Março e a estimativa é que o empreendimento mantenha esse ritmo de vendas pelo menos até Julho/2024. O CRI passará a contribuir para os dividendos do fundo em Junho/2024, tendo um impacto positivo da ordem de 0,05 por cota, e com o habite-se da fase 1 do projeto Maravista previsto para Agosto de 2024, esperamos que o CRI aumente a contribuição para dividendos do fundo na ordem de 0,08 por cota até Dezembro/2024.
- A gestão está preparando relatório de riscos para ser divulgado no mínimo trimestralmente ao mercado, contendo maiores detalhes sobre cada operação, especialmente aquelas que demandam mais atenção e/ou tem maior complexidade na estrutura, demonstrando com maior clareza os resultados passados do fundo e fornecendo *guidance* de dividendos baseado nos possíveis cenários das operações do fundo nos 6 meses subsequentes ao relatório. Com isso os cotistas podem formar uma opinião mais embasada sobre o risco do fundo.

Considerações Macroeconômicas

- O cenário macroeconômico não apresentou mudanças que levassem a gestão a mudar a visão de curto e médio prazo sobre a condição macroeconômica que afeta os pagamentos das operações do fundo. Os fatos relacionados a meta fiscal do país, revertendo projeções do próprio governo com menos de seis meses após a divulgação das metas e orçamento reforçam a visão da gestão de preocupação com a qualidade do crédito e do poder de compra no nível das famílias e da inflação que pode afetar o custo de obras das operações. Permanecemos trabalhando com uma abordagem conservadora em relação a esses temas.



Destques do Mês

Valor de Mercado
R\$ 1.054 milhões

Cotação (B3)
R\$ 89,89 (-12,7%)¹

Patrimônio Líquido
R\$ 1.208 milhões

Cota Patrimonial
R\$ 102,99

Dividendos
R\$ 1,05 por cota

Dividendos (LTM)
R\$ 14,12 por cota

Cotistas
87.993 cotistas

Liquidez Média Diária
R\$ 1,765 milhões

Movimentações do Mês

Referente a CRIs, o fundo integralizou:

- R\$ 1.011.778,96 do CRI D'Paula
- R\$ 10.000.421,78 do CRI Exata
- R\$ 999.104,45 do CRI Five Senses
- R\$ 550.238,32 do CRI Guestier

Referente a DEBs, o fundo integralizou:

- R\$ 1.070.000,04 da DEB Mariana Maria
- R\$ 525.000,81 da DEB Terras Altas

Eventos Subsequentes

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

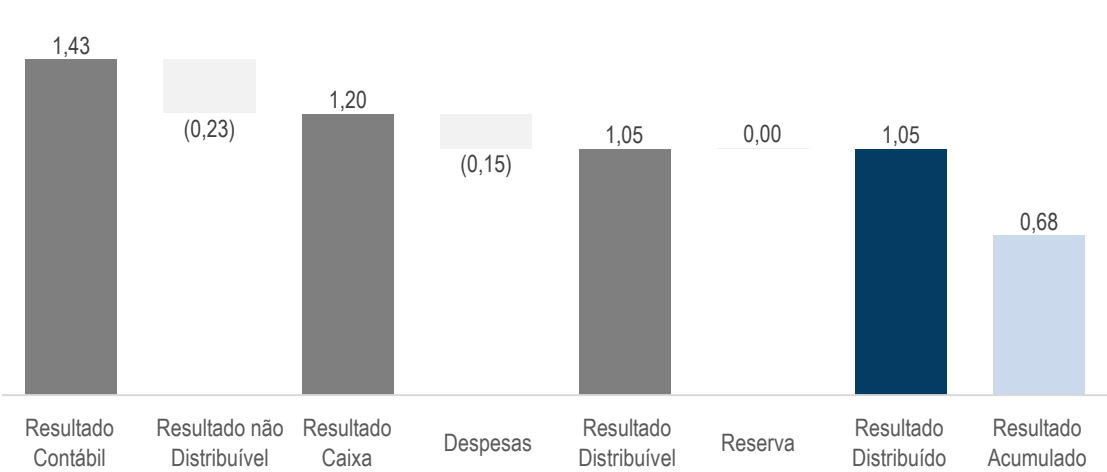
¹ Em relação ao valor da Cota Patrimonial



Demonstração do Resultado do Exercício

	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	2024 YTD	LTM
Receita	16.363.148	16.540.461	17.325.289	13.830.691	15.364.560	15.531.393	16.247.982	15.315.038	13.413.259	14.621.186	15.135.930	14.052.698	43.809.814	183.741.634
Juros dos CRIs	9.896.462	10.079.210	11.426.727	10.356.650	12.148.203	13.399.649	11.462.906	9.883.009	8.102.444	9.276.374	9.533.295	8.709.790	27.519.459	124.274.719
Atualização Monetária dos CRIs	5.967.505	4.280.837	4.008.331	2.699.027	905.897	1.136.976	1.257.569	1.229.208	3.170.116	2.801.598	2.379.923	2.766.557	7.948.078	32.603.545
Outras Receitas Financeiras	499.180	2.180.414	1.890.231	775.014	2.310.460	994.768	3.527.508	4.202.821	2.140.698	2.543.213	3.222.713	2.576.350	8.342.277	26.863.370
(-) Despesas	(1.258.519)	(1.028.188)	(1.178.094)	(1.137.229)	(1.193.768)	(1.289.623)	(1.105.246)	(1.167.184)	(1.168.917)	(1.009.656)	(1.172.384)	(1.027.863)	(3.209.903)	(13.736.671)
Taxa de Administração	(256.009)	(189.086)	(236.419)	(233.210)	(239.907)	(259.882)	(219.109)	(218.189)	(197.125)	(195.808)	(227.877)	(196.363)	(620.048)	(2.668.984)
Taxa de Gestão	(972.833)	(718.524)	(898.393)	(886.196)	(911.645)	(987.552)	(832.614)	(829.119)	(749.076)	(744.071)	(865.933)	(746.180)	(2.356.184)	(10.142.136)
Outros Custos e Despesas	(29.677)	(120.579)	(43.282)	(17.823)	(42.216)	(42.189)	(53.523)	(119.875)	(222.716)	(69.777)	(78.574)	(85.320)	(233.671)	(925.551)
Reserva de Caixa¹	(587.790)	0	659.007	(615.000)	(615.000)	(615.000)	(615.000)	(615.000)	(615.000)	(704.245)	(704.245)	(704.244)	(2.112.734)	(5.731.516)
Resultado Líquido	14.516.840	15.512.272	16.806.202	12.078.462	13.555.793	13.626.770	14.527.737	13.532.854	11.629.341	12.907.285	13.259.301	12.320.591	38.487.177	164.273.447
por cota (R\$)	1,24	1,33	1,44	1,03	1,16	1,17	1,24	1,15	0,99	1,10	1,13	1,05	3,28	14,04
Valor Distribuído	15.411.327	15.528.080	15.644.832	13.193.030	13.543.288	13.660.040	13.776.793	12.907.285	13.031.891	12.907.285	13.259.301	12.320.591	38.487.177	165.183.742
por cota (R\$)	1,32	1,33	1,34	1,13	1,16	1,17	1,18	1,10	1,11	1,10	1,13	1,05	3,28	14,12
# de Cotas	11.675.248	11.675.248	11.675.248	11.675.248	11.675.248	11.675.248	11.675.248	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895		
(-) Reserva de Lucro ²	894.488	15.808	(1.161.369)	1.114.568	(12.505)	33.270	(750.944)	(625.570)	1.402.549	0	0	0	0	0

Resultado por cota (R\$)



O fundo apresentou no mês de **Março** o resultado contábil de **R\$1,43**. Dentro desse valor contábil **R\$0,23** não foi concretizado em caixa (não podendo ser distribuído), dessa forma o resultado caixa do fundo ficou no valor de **R\$1,20**.

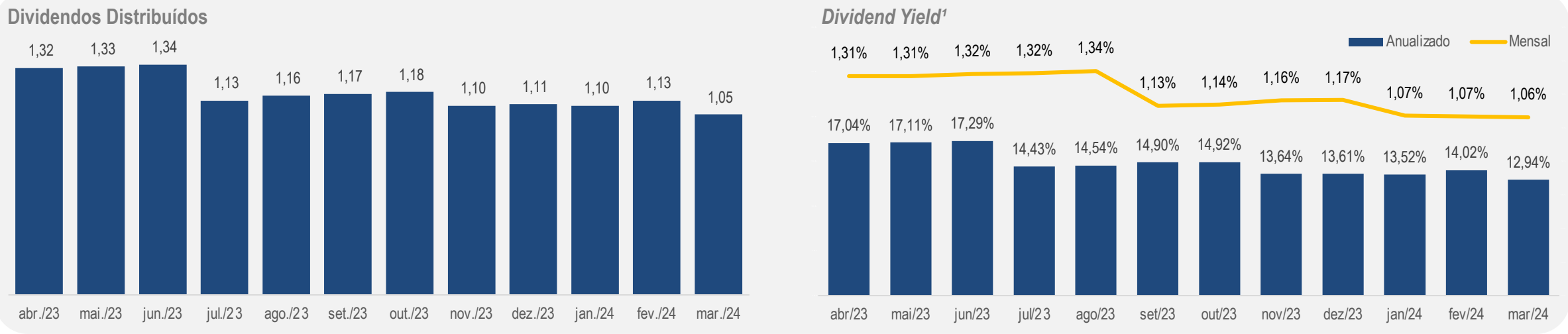
Após o desconto com as despesas mensais o fundo teria **R\$1,05** disponíveis para realizar a distribuição, tendo como decisão não utilizar a reserva de lucro. O resultado distribuído foi de **R\$1,05**.

O fundo apresenta resultado acumulado em seus papéis de **R\$0,68 por cota** que podem ser distribuídos caso as operações gerem caixa, ou o gestor faça operações no secundário.

¹ Resultados apresentados em regime de caixa
² As reservas de caixa passaram a ser feitas a partir do mês de ago/2020 antes da distribuição de resultados, para refletir e provisionar pagamentos de despesas não recorrentes do fundo



Rentabilidade



Período	Dividendos (R\$/Cota)	Dividend Yield¹	Benchmark (IPCA+ 7% a.a.)	% Benchmark	% sobre CDI (c/ gross up)	% sobre NTN B²
abr/23	1,32	1,32%	1,18%	112,0%	168,8%	142,5%
mai/23	1,33	1,32%	0,80%	166,3%	139,1%	230,4%
jun/23	1,34	1,34%	0,48%	275,9%	147,1%	456,8%
jul/23	1,13	1,13%	0,69%	164,7%	124,2%	245,5%
ago/23	1,16	1,14%	0,80%	142,8%	117,4%	203,8%
set/23	1,17	1,16%	0,83%	140,8%	141,2%	191,2%
out/23	1,18	1,17%	0,81%	144,5%	137,1%	193,2%
nov/23	1,10	1,07%	0,85%	126,5%	137,0%	171,5%
dez/23	1,11	1,07%	1,13%	94,7%	140,6%	126,5%
jan/24	1,10	1,06%	0,99%	107,5%	135,5%	142,4%
fev/24	1,13	1,10%	1,40%	78,5%	161,6%	100,2%
mar/24	1,05	1,02%	0,73%	140,4%	144,22%	189,9%
Últimos 12 Meses	14,12	13,71%	11,20%	122,4%	131,1%	168,0%

A distribuição de rendimentos referente a Março foi de **R\$ 1,05/cota**. Este valor representa um *dividend yield*³ mensal de 1,02% e anual de 12,94%, equivalendo a uma remuneração de 144,22% do CDI no mês.

O fundo distribuiu R\$ 14,12 por cota nos últimos doze meses e R\$ 3,28 por cota em 2024, equivalentes a um *dividend yield* no período de 13,71% e 3,65%, respectivamente.

¹ Em relação à Cota Patrimonial

² Líquido de Imposto de Renda

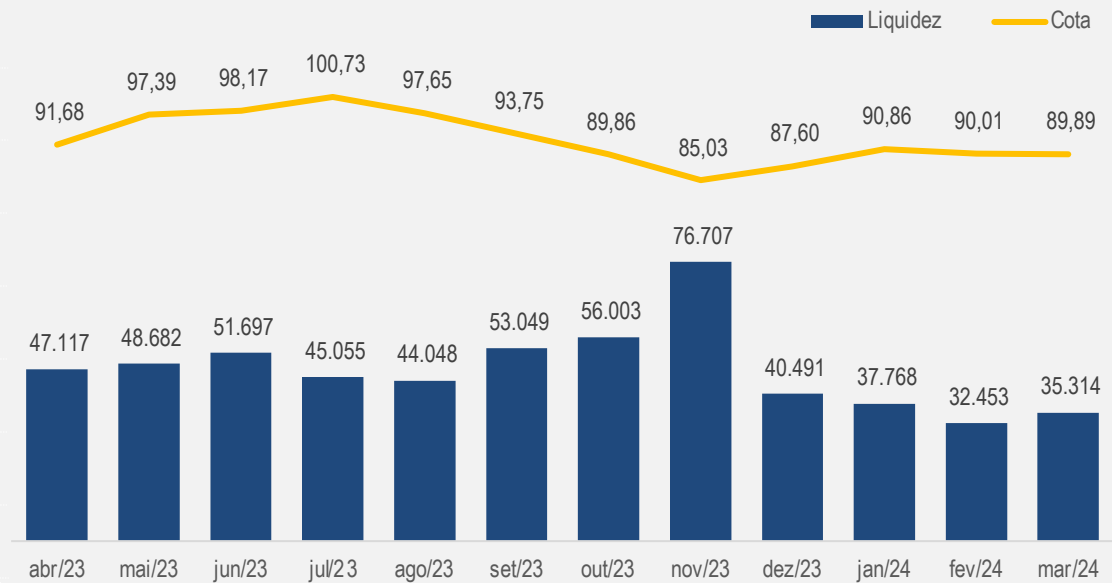
³ Dividend Yield sobre o valor da cota patrimonial do mês



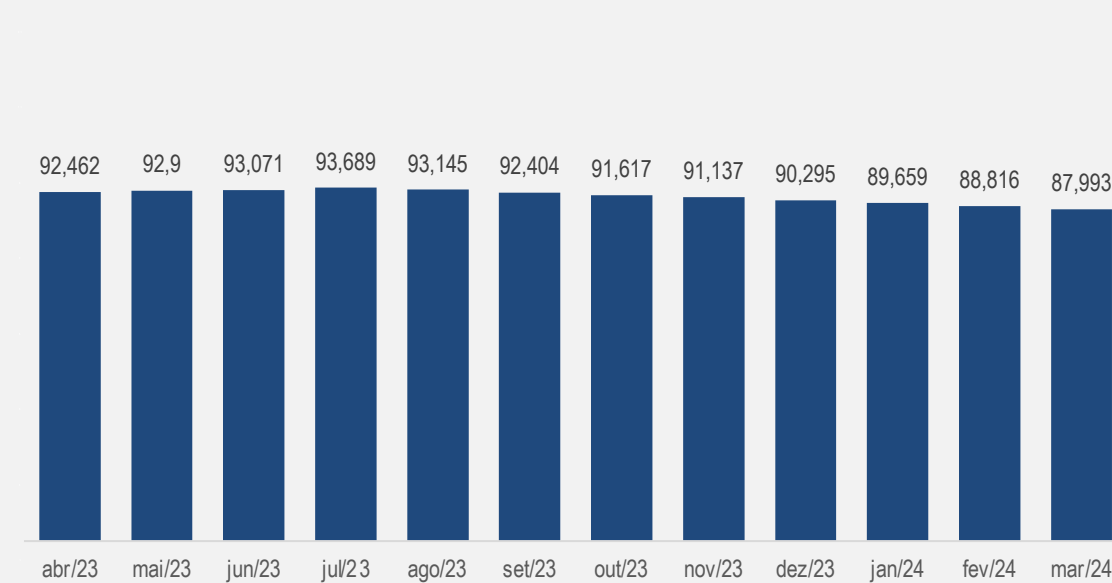
Mercado Secundário

	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	2024 YTD	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	56.003	76.707	40.491	37.768	32.453	35.314	105.535	568.385
Média Diária (R\$ Mil)	2.800	3.835	2.025	1.717	1.623	1.766	1.702	2.354
Cotas Negociadas	625.893	910.440	478.835	421.629	363.883	399.721	1.185.233	310.752
Giro (%)	5,4%	7,8%	4,1%	3,6%	3,1%	3,4%	3,4%	4,5%
Cota Fechamento	89,86	85,03	87,60	90,86	90,01	89,89	89,89	89,89

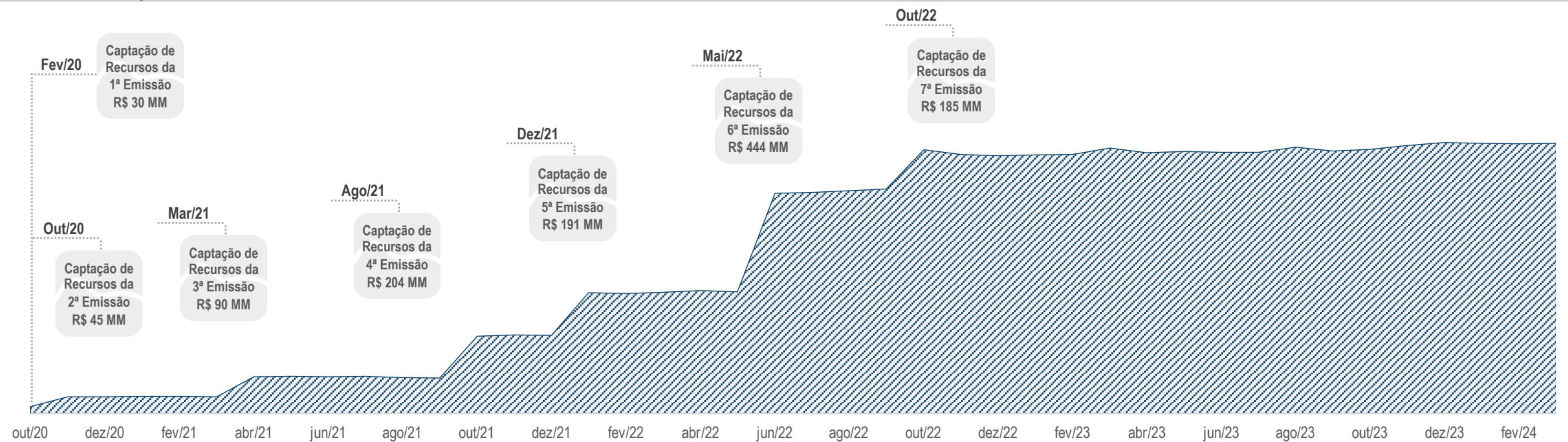
Liquidez Mensal (R\$ mil) e Cota de Fechamento (R\$)



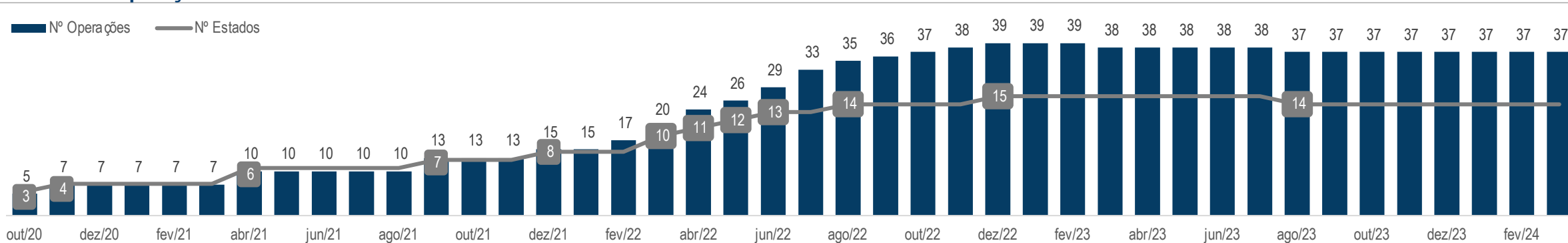
Número de Cotistas (Em milhares)



Patrimônio Líquido



Número de Operações



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
DEB	Prima	-	Outros	BA	Esplanada	Prima Emp	-	jan/30	IPCA	12,00%	125.381.425	10,4%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
FIDC	Residence	-	Multipropriedade	-	-	-	-	-	CDI	10,00%	123.273.716	10,2%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Lagoa Quente	21K0002027	Multipropriedade	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	abr/34	IPCA	11,35%	85.504.033	7,1%	27,9%	242,3%	2,3%	100,0%	69,0%
CRI	Exata	23K2107866	Mista	SE	Aracaju	Travessia	Sênior	ago/28	IPCA	16,00%	77.689.940	6,4%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Victoria Brasil	21C0789502	Residencial Horiz.	SE	Aracaju	Travessia	Única	abr/31	IPCA	12,00%	60.839.832	5,0%	144,5%	N/A	N/A	77,3%	39,1%
CRI	Casa Holding	22I1049939	Cooperativo	RJ	Rio de Janeiro	Canal Sec	Sênior	set/29	IPCA	12,68%	55.770.491	4,6%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
DEB	Maravista	-	Residencial Horiz.	SE	Aracaju	Ventura Nordeste Emp	-	mai/26	IPCA	16,00%	50.783.467	4,2%	N/A	N/A	N/A	42,0%	N/A
CRI	Guestier II	21K0591458	Loteamento	SP	Bauru	Travessia	Única	jun/33	IGPM	11,00%	46.562.740	3,9%	67,0%	338,8%	8,0%	100,0%	95,4%
CRI	Hot Beach	21H1035009	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino	ago/27	IPCA	11,00%	35.716.838	3,0%	54,0%	199,6%	3,2%	100,0%	96,0%
DEB	Mariana Maria	-	Residencial Vert.	SP	Salto	Mariana Maria Emp	-	abr/27	IPCA	16,00%	32.585.795	2,7%	N/A	N/A	N/A	31,2%	3,5%
CRI	Five Senses	23J1263511	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Sênior	mar/28	IPCA	13,00%	30.200.239	2,5%	45,9%	155,4%	12,7%	88,4%	57,5%
CRI	Lotelar III	22B0448635	Loteamento	SP	Itapetininga	Travessia	Única	jun/36	IPCA	12,65%	28.336.056	2,3%	56,7%	115,3%	2,7%	100,0%	87,0%
CRI	Five Senses	23J1263572	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Subordinada	mar/28	IPCA	16,40%	28.261.509	2,3%	45,9%	155,4%	12,7%	88,4%	57,5%
DEB	Terras Altas	-	Loteamento	RS	Pelotas	Highland Emp	-	jan/32	IPCA	16,00%	27.464.323	2,3%	93,8%	134,8%	10,8%	54,1%	34,9%
CRI	D'Paula	22J1295552	Residencial Vert.	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	dez/26	IPCA	13,00%	25.083.191	2,1%	79,1%	N/A	1,9%	74,6%	85,6%
CCB	Nova Sousa	-	Loteamento	PB	Sousa	Travessia	Única	ago/31	IPCA	14,75%	23.853.493	2,0%	118,7%	N/A	11,7%	98,9%	61,0%
CRI	Nabileque	21E0823289	Loteamento	GO	Silvânia	Travessia	Única	jul/32	IPCA	14,10%	23.723.506	2,0%	97,2%	100,0%	8,8%	100,0%	72,0%
CCI	Home Equity	-	Home Equity	-	-	Travessia	-	fev/51	IPCA	11,80%	22.805.620	1,9%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
DEB	Sky	-	Loteamento	BA	Paulo Afonso	Sky Emp	-	jan/32	IPCA	16,00%	17.929.031	1,5%	N/A	N/A	N/A	86,1%	18,5%
CRI	Barbosa	22G0961446	Residencial Vert.	MG	Varginha	Travessia	Sênior	jul/25	IPCA	12,15%	17.331.999	1,4%	63,8%	135,8%	9,4%	68,7%	61,0%
CRI	Riacho Doce	22D0844981	Multipropriedade	AL	Maceio	Habitasec	Única	abr/29	IPCA	13,00%	17.284.095	1,4%	49,6%	278,2%	7,0%	83,6%	97,5%
CRI	Brava Mundo	21J0989122	Multipropriedade	SC	Itajaí	Travessia	Única	fev/28	IPCA	11,35%	17.112.302	1,4%	95,9%	237,5%	1,2%	100,0%	90,3%
CRI	Mantiqueira	20H0874600	Loteamento	MG	Extrema	Travessia	Única	abr/33	IPCA	11,85%	14.470.250	1,2%	42,2%	121,9%	6,1%	100,0%	61,9%
CRI	YBY	22G1162067	Loteamento	RN	Parnamirim	Canal Sec	Única	nov/31	IPCA	13,30%	14.077.545	1,2%	95,1%	67,2%	0,0%	100,0%	57,7%
CRI	Melhoramentos	22F0756676	Loteamento	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	jun/37	IPCA	12,01%	11.510.664	1,0%	57,2%	258,3%	1,8%	100,0%	79,3%
CRI	Barbosa	22G0963180	Residencial Vert.	MG	Varginha	Travessia	Subordinada	jul/25	IPCA	14,75%	11.043.997	0,9%	63,8%	135,8%	9,4%	68,7%	61,0%
FII	CVPAR	-	Outros	-	-	BTGPactual	-	-	IPCA	12,00%	10.846.000	0,9%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Vanvera	21D0736598	Loteamento	RO	Ariquemes	Travessia	Única	nov/34	IPCA	12,15%	9.878.405	0,8%	37,7%	226,9%	5,5%	100,0%	96,1%
CRI	Hot Beach	21H1035558	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Subordinada	ago/27	IPCA	13,00%	9.794.051	0,8%	54,0%	199,6%	3,2%	100,0%	96,0%
CRI	Home Equity	23G2256484	Outros	-	-	Travessia	Subordinada	jan/43	IPCA	14,69%	6.546.229	0,5%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Atmosfera	20H0775484	Residencial Vert.	SP	Ubatuba	Travessia	Única	ago/32	IPCA	11,68%	6.410.094	0,5%	77,7%	457,1%	6,1%	100,0%	90,3%
CRI	Cristal	22F1359784	Loteamento	BA	Pojuca	Travessia	Única	jul/25	IPCA	14,00%	6.097.427	0,5%	35,7%	N/A	N/A	12,5%	100,0%
CRI	Lupera	22D0005008	Loteamento	TO	Araguaina	Vert	Única	jun/37	IPCA	12,00%	5.848.680	0,5%	26,2%	155,1%	0,5%	100,0%	49,7%
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
CRI	Olimpo	21I0939502	Loteamento	SP	Monte Mor	True Sec	Sênior	jan/25	IPCA	11,00%	5.463.795	0,5%	95,8%	102,2%	2,7%	100,0%	69,9%
CRI	Nilo	21H1088438	Residencial Vert.	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	jul/23	IPCA	11,25%	5.015.704	0,4%	63,9%	N/A	0,6%	96,8%	90,6%
CRI	Nilo	21H1089110	Residencial Vert.	SP	São Paulo	Travessia	Subordinada	jul/23	IPCA	13,50%	5.014.402	0,4%	63,9%	N/A	0,6%	96,8%	90,6%
NC	J3	-	Loteamento	AL	Mar. Deodoro	Travessia	-	mar/32	IPCA	12,68%	4.837.363	0,4%	43,0%	199,1%	2,0%	100,0%	92,9%
DEB	Bio Barra	-	Loteamento	RJ	Rio de Janeiro	Norte Emp	-	mai/32	IPCA	11,75%	4.760.176	0,4%	79,2%	121,9%	16,9%	100,0%	68,0%
CRI	Gran Poeme	22A0731741	Residencial Horiz.	GO	Goiania	Travessia	Única	jan/27	IPCA	11,25%	4.597.790	0,4%	57,0%	100,0%	3,9%	100,0%	81,3%
CRI	Pacto	21C0818353	Loteamento	PB	Bananeiras	Travessia	Única	jul/34	IPCA	13,10%	4.568.215	0,4%	20,4%	214,7%	1,0%	100,0%	42,8%
CRI	Imoguia	20A1044659	Loteamento	PB	Patos e Taperoá	Travessia	Única	fev/30	IGPM	14,00%	4.074.546	0,3%	54,2%	90,9%	4,5%	100,0%	71,2%
CRI	Pardini	22G0961469	Residencial Vert.	MG	Divinópolis	Travessia	Única	ago/25	IPCA	12,60%	3.941.977	0,3%	64,2%	608,6%	0,0%	100,0%	93,1%
CCB	Oasis	-	Residencial Vert.	RN	Natal	Travessia	-	fev/51	IPCA	11,80%	3.086.537	0,3%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Co-Haut 001	22A0759361	Residencial Vert.	PE	Recife	Habitasec	Sênior	dez/25	IPCA	14,03%	1.076.362	0,1%	N/A	N/A	N/A	49,7%	N/A
CRI	Hot Beach	21H1035398	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino	ago/27	IPCA	9,25%	59.535	0,0%	54,0%	199,6%	3,2%	100,0%	96,0%

Visão Geral									Indexador +	12,84%	1.132.013.386	93,7%	69,3%	200,5%	2,8%	84,0%	66,1%
-------------	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------	--------	---------------	-------	-------	--------	------	-------	-------

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 esta 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

Valor (R\$): 4.074.546,09
% PL do Fundo: 0,3%
Participação no Div. Mínimo: 0,4%
LTV: 54,2%
Razão PMT: 90,9%

Comentário:
A operação manteve um bom nível de recebimentos, cerca de R\$85.000,00 dentro do mês de março. Esta sendo realizada a mudança das taxas de amortização da operação para confortar o nível de arrecadação que esta sendo verificada. Além de realizarmos algumas mudanças na estrutura da operação para que os custos mensais de sua manutenção sejam menores.



FDIC

Valor (R\$): 123.273.715,76
% PL do Fundo: 10,2%
Participação no Div. Mínimo: 8,3%
LTV: N/A
Razão PMT: N/A

Comentário:
A arrecadação da carteira permanece em níveis muito bons, e a troca de controle destravou negociações de dívida e equity para os empreendimentos. A operação foi estruturada para que os recursos de obra fossem provenientes de recursos novos e carteira fosse utilizada para pagamento das operações de financiamento. No momento a companhia tem necessidade de caixa que não está sendo coberta por novos recursos, logo se faz necessária a utilização do recurso de carteira para andamento das obras.



CRI

Valor (R\$): 23.723.506,38
% PL do Fundo: 2,0%
Participação no Div. Mínimo: 2,2%
LTV: 97,2%
Razão PMT: 100,0%

Comentário:
A contratação de uma nova empresa especializada na comercialização das unidades já ocorreu e todo o processo de marketing vem sendo realizado. A arrecadação se manteve constraente nos últimos 3 meses. Com a potencial retirada do TVO nos próximos dias, esperamos que a melhora nas vendas ocorra de maneira gradual.



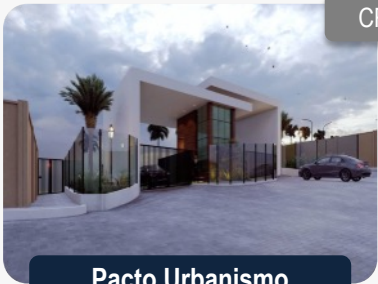
CRI

Valor (R\$): 6.097.426,94
% PL do Fundo: 0,5%
Participação no Div. Mínimo: 0,7%
LTV: 35,7%
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. Ainda estamos em negociações com o empreendedor para darmos sequencia no encerramento da operação. Algumas novas propostas foram encaminhadas e estão sendo analisadas.



Operações em Atenção



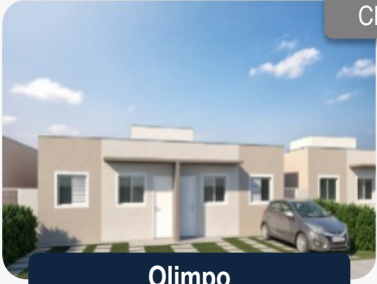
CRI

Pacto Urbanismo

Valor (R\$): 4.568.214,86
% PL do Fundo: 0,4%
Participação no Div. Mínimo: 0,4%
LTV: 20,4%
Razão PMT: 214,7%

Comentário:

A operação se mantém com recebimentos bem acima do esperado, cerca de R\$95.000,00 por mês. Como a curva de amortização do papel estava defasado em relação a carteira, foi feita uma readequação do fluxo para comportar a carteira futura esperada. Esperamos que com a readequação feita as razões PMT da operação voltem a figurar em níveis acima de 100%.



CRI

Olimpo

Valor (R\$): 5.463.794,57
% PL do Fundo: 0,5%
Participação no Div. Mínimo: 0,4%
LTV: 95,8%
Razão PMT: 102,2%

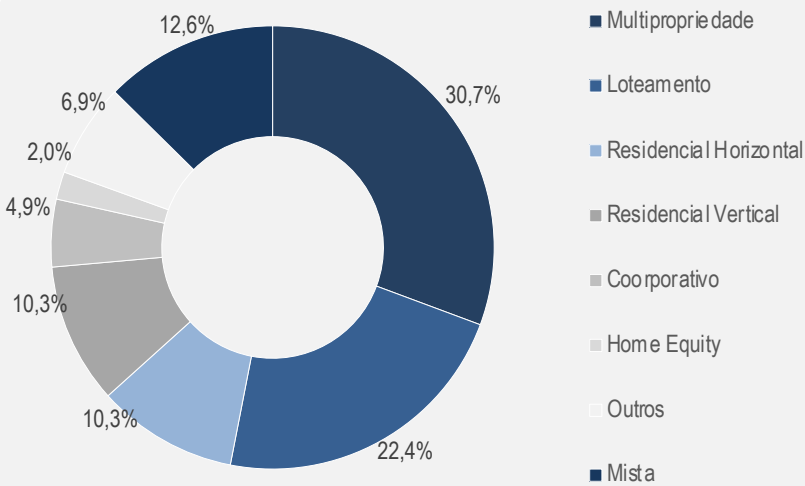
Comentário:

O Empreendedor fez uma proposta para os detentores dos CRI que deverá ser debatida em assembleia no dia 06 Maio. Dessa forma será debatido nesta data o não vencimento antecipado da operação e aceitação da proposta encaminhada pelo empreendedor para a regularização da operação.

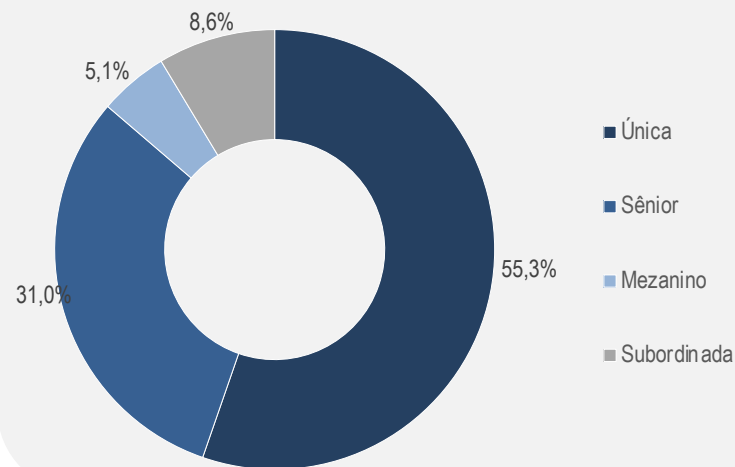


Alocação

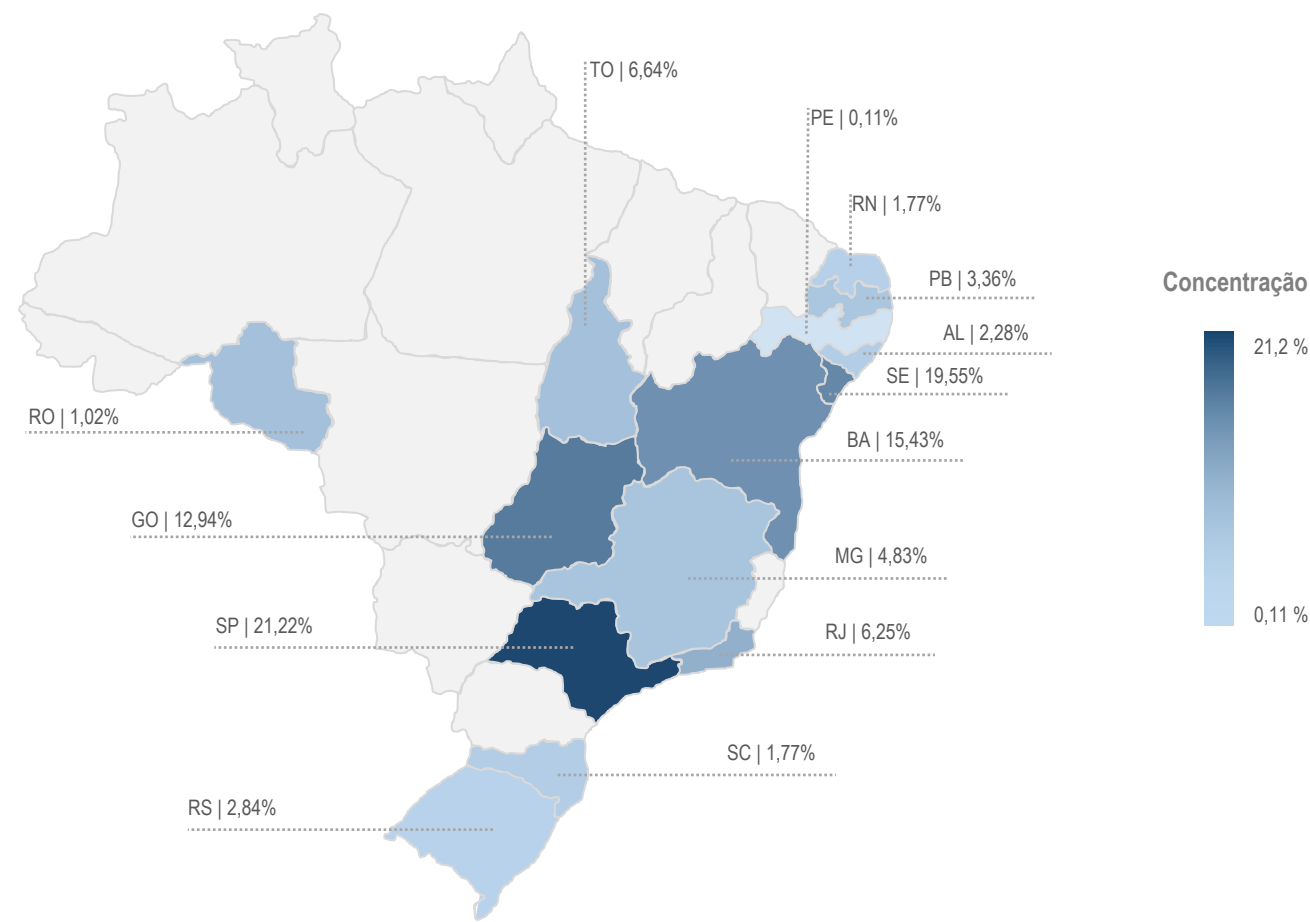
Por Segmento



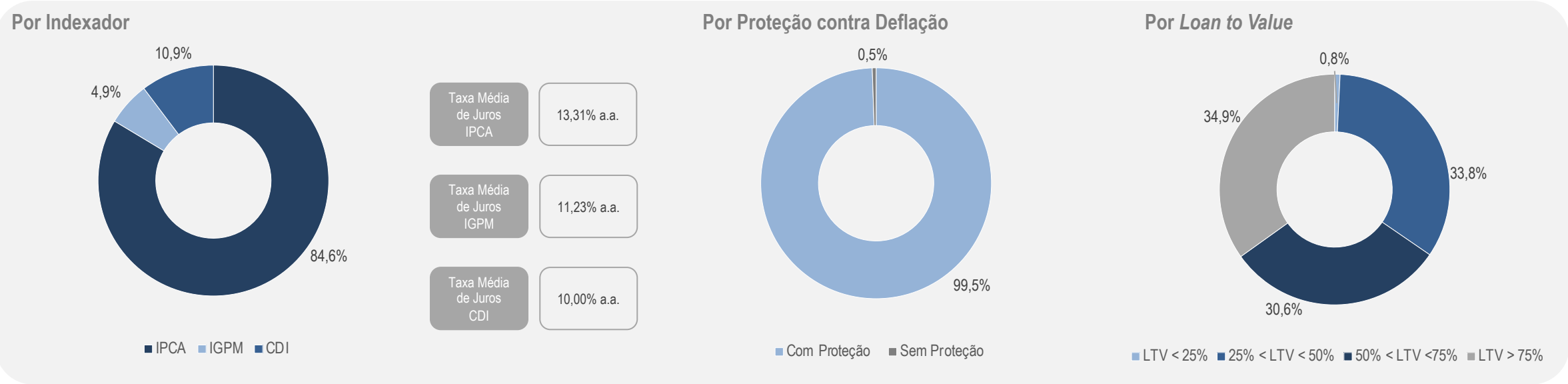
Por Classe



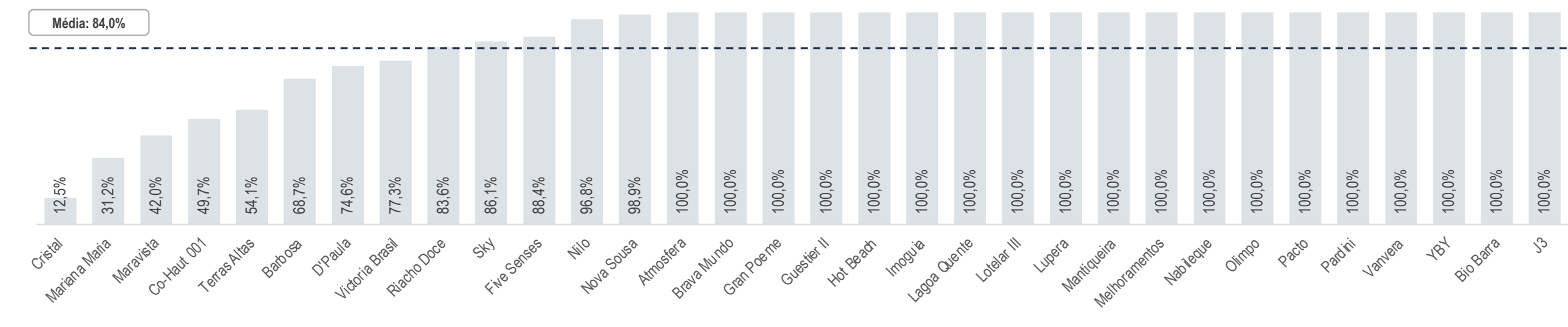
Distribuição Geográfica



Alocação



Andamento das Obras



Performance Mínima por Operação

Operação	Valor por Operação (R\$)	Div. Mínimo (R\$/cota)	Participação (%)
Atmosfera	6.692.888	0,01	0,52%
Barbosa	28.346.620	0,03	2,47%
Brava Mundo	17.733.569	0,01	1,34%
Casa Holding	55.770.491	0,05	4,69%
Co-Haut 001	1.076.362	0,00	0,10%
Cristal	7.752.034	0,01	0,72%
D'Paula	25.125.445	0,02	2,16%
Exata	77.689.940	0,08	8,13%
Five Senses	57.245.977	0,06	5,51%
Gran Poeme	4.575.806	0,00	0,34%
Guestier II	31.060.163	0,02	2,28%
Home Equity	6.546.229	0,01	0,63%
Hot Beach	48.521.449	0,04	3,71%
Imoguia	4.049.160	0,00	0,37%
Lagoa Quente	85.866.940	0,07	6,50%
Lotelar III	31.624.973	0,03	2,65%
Lupera	8.346.063	0,01	0,67%
Mantiqueira	16.877.718	0,01	1,33%
Melhoramentos	14.382.915	0,01	1,15%
Nabileque	23.850.542	0,02	2,22%
Nilo	10.314.912	0,01	0,85%
Olimpo	5.439.844	0,00	0,40%
Pacto	4.685.128	0,00	0,41%
Pardini	4.147.026	0,00	0,35%
Riacho Doce	17.620.066	0,02	1,52%
Vanvera	11.972.643	0,01	0,97%
Victoria Brasil	54.535.896	0,04	4,35%
YBY	14.169.992	0,01	1,25%
Nova Sousa	29.131.105	0,03	2,82%
Oasis	3.086.537	0,00	0,24%
Home Equity	22.805.620	0,02	1,79%
Bio Barra	4.747.032	0,00	0,37%
Maravista	50.783.467	0,05	5,31%
Mariana Maria	32.585.795	0,03	3,41%
Prima	125.381.425	0,14	13,88%
Sky	17.929.031	0,02	1,88%
Terras Altas	26.526.129	0,03	2,77%
Yuca	5.500.000	0,00	0,44%
Residence	123.273.716	0,08	8,26%
CVPAR	10.846.000	0,01	0,87%
J3	4.844.791	0,00	0,41%
Visão Geral	1.133.461.436	1,01	100,0%

- O dividendo mínimo por cota esperado com a alocação atual da carteira é de R\$1,01+ indexador das operações – 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\$ 1,01 + indexador das operações – despesas não recorrentes
- 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: 4,4% sobre indexador de 3 meses atras, 71,3% sobre indexador de 2 meses atras e 24,3% sobre indexador de 1 mês atras.
- A Correção Monetária ponderada do mês de Março ficou em 0,53% de reajuste, sendo 0,50% referente ao IPCA e 0,02% ao IGP-M. A Correção Monetária encontrada mensalmente nem sempre se torna caixa, variáveis como a taxa de amortização dos papeis ou recebimentos da carteira podem ou não perfazerem o número encontrado.
- Com o patrimônio do fundo 100% alocado, o impacto da Correção Monetária seria de 0,64% de reajuste, sendo 0,61% referente ao IPCA e 0,03% ao IGP-M.

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

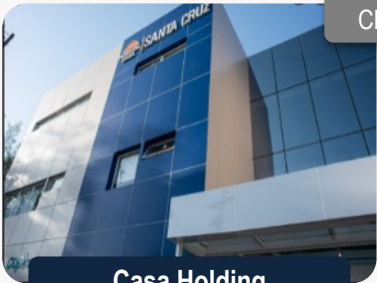


Detalhamento do Ativos

<div><div>CRI</div><div>Atmosfera</div></div> <div><p>Segmento: Residencial Vertical</p><p>Localização: Ubatuba, SP</p><p>VGv: R\$ 34.180.622,27</p><p>Taxa: IPCA + 11,68% a.a.</p><p>Periodicidade: Mensal</p><p>Valor da Emissão: R\$ 40.000.000,00</p><p>Garantias:</p><ul style="list-style-type: none">Cessão fiduciária de recebíveis de apartamentos vendidos e do estoqueAlienação fiduciárias das cotas da SPEFundo de Obra de 100% do custo remanescenteFundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRIAval dos Sócios pessoa física e jurídica<p>Lastro: Operação lastreada em CCBs</p><p>Valor da Carteira: 77% do valor integralizado nos CRIs</p><p>Obras: 100,0% concluídas</p><p>Vendas: 90,3% das unidades vendidas</p><div>www.atmosfera.com</div></div>	<div><div>CRI</div><div>Barbosa</div></div> <div><p>Segmento: Residencial Vertical</p><p>Localização: Varginha, MG</p><p>VGv: R\$ 80.000.000,00</p><p>Taxa: IPCA + 14,25% a.a.</p><p>Periodicidade: Mensal</p><p>Valor da Emissão: R\$ 20.000.000,00</p><p>Garantias:</p><ul style="list-style-type: none">Cessão fiduciária de recebíveis de apartamentos vendidos e do estoqueAlienação fiduciárias das cotas da SPEFundo de Obra de 100% do custo remanescenteFundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRIAval dos Sócios pessoa física e jurídica<p>Lastro: Operação lastreada em CCI</p><p>Valor da Carteira: 25% do valor integralizado nos CRIs</p><p>Obras: 68,7% concluídas</p><p>Vendas: 61,0% das unidades vendidas</p><div>www.barbosaincorporadora.com.br</div></div>	<div><div>DEB</div><div>Bio Barra</div></div> <div><p>Segmento: Loteamento</p><p>Localização: Rio de Janeiro, RJ</p><p>VGv: R\$ 9.700.000,00</p><p>Taxa: IPCA + 11,75% a.a.</p><p>Periodicidade: Mensal</p><p>Valor da Emissão: R\$ 5.980.000,00</p><p>Garantias:</p><ul style="list-style-type: none">Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoqueAlienação fiduciárias das cotas da SPE<p>Detalhes da Operação:</p><ul style="list-style-type: none">Loteamento localizado no Rio de Janeiro para construção de empreendimentos horizontais.Quantidade total de Lotes: 22Area total construída: 14.904m²<div>www.arosinc.com.br</div></div>	<div><div>CRI</div><div>Brava Mundo</div></div> <div><p>Segmento: Multipropriedade</p><p>Localização: Itajaí, SC</p><p>VGv: R\$ 128.500.000,00</p><p>Taxa: IPCA + 11,35% a.a.</p><p>Periodicidade: Mensal</p><p>Valor da Emissão: R\$ 31.100.000,00</p><p>Garantias:</p><ul style="list-style-type: none">Cessão fiduciária de recebíveis de apartamentos vendidos e do estoqueAlienação fiduciárias das cotas da SPEFundo de Obra de 100% do custo remanescenteFundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRIAval dos Sócios pessoa física e jurídica<p>Lastro: Operação lastreada em CCI</p><p>Valor da Carteira: 17% do valor integralizado nos CRIs</p><p>Obras: 100,0% concluídas</p><p>Vendas: 90,3% das unidades vendidas</p><div>www.bravamundo.com.br</div></div>
---	---	--	--



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

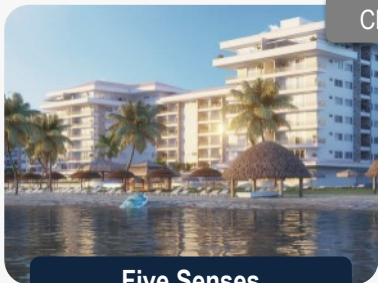
D'Paula

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: 74,6% concluídas
Vendas: 85,6% 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: 88,4% concluídas
Vendas: 57,5% 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: 81,3% das unidades vendidas



CRI

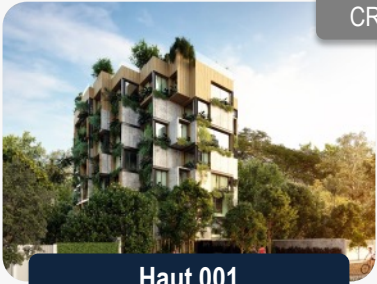
Guestier

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

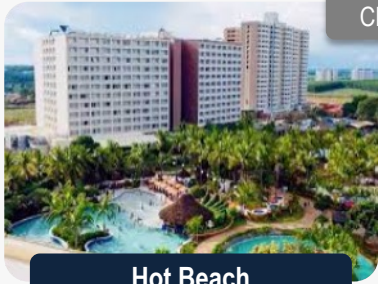
Haut 001

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 + 9,25% a.a. até 13,0% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 160.000.000,00

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação 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: 96,0% 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 CCLs

Valor da Carteira: 60% do valor integralizado nos CRI

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 71,2% 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 CCLs

Valor da Carteira: 57% do valor integralizado nos CRI

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 92,9% 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 CCLs

Valor da Carteira: 63% do valor integralizado nos CRI

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 69,0% 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 CCLs

Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRI


Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 87,0% das unidades vendidas

www.parqueitape.com.br



Detalhamento do Ativos



CRI


Lupera

Segmento: Loteamento
Localização: Araguaína, TO
VGv: R\$ 55.000.000,00
Taxa: IPCA + 12,0% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 15.000.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs
Valor da Carteira: 53% do valor integralizado nos CRIs
Obras: 100,0% concluídas
Vendas: 49,7% das unidades vendidas

www.construtorasempreviva.com.br



DEB

Maravista

Segmento: Residencial Horizontal
Localização: Aracaju, SE
VGv: R\$ 460.000.000,00
Taxa: IPCA + 16,0% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 100.000.000,00 (R\$ 100MM liquidados pela Urca)

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

- Os imóveis em construção se tornarão direitos creditórios assim que os contratos de compra e venda forem celebrados
- Quantidade total de casas 64
- Quantidade total de apartamentos 156
- 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 fiduciária das cotas da SPE

Detalhes da Operação:

- Projeção de vendas das quantidades em estoque em 45 meses
- Quantidade total de apartamentos: 224
- Área Total do empreendimento: 14.112 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



Detalhamento do Ativos



CRI

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs
Valor da Carteira: 63% do valor integralizado nos CRIs
Obras: 100,0% concluídas
Vendas: 72,0% das unidades vendidas



CRI

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: 96,8% concluídas
Vendas: 90,6% das unidades vendidas



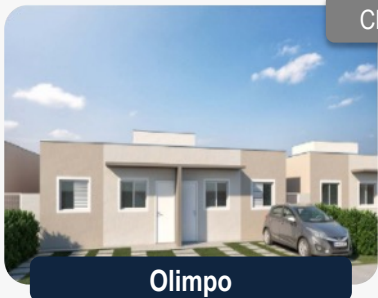
CCB

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



CRI

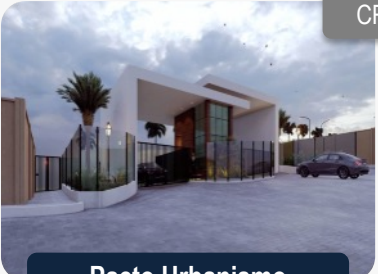
Segmento: Loteamento
Localização: Monte Mor, SP
VGv: R\$ 46.000.000,00
Taxa: IPCA + 11,0% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 20.000.000,00

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: 69,9% das unidades vendidas

Detalhamento do Ativos



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 CCIs
Valor da Carteira: 74% do valor integralizado nos CRIs
Obras: 100,0% concluídas
Vendas: 42,8% das unidades vendidas

www.pactourbanismo.com.br



CRI

Pardini

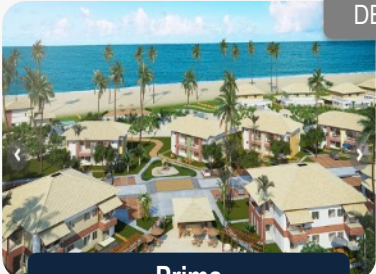
Segmento: Residencial Vertical
Localização: Divinópolis, MG
VGv: R\$ 10.550.000,00
Taxa: IPCA + 12,6% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 9.700.000,00

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de apartamentos vendidos e do estoque
- Alienação 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: 93,1% 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)

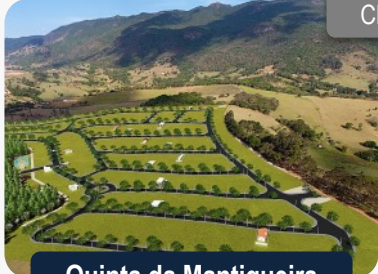
Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs
Valor da Carteira: 81% do valor integralizado nos CRIs
Obras: 100,0% concluídas
Vendas: 61,9% das unidades vendidas

www.quintamantiqueira.com.br



Detalhamento do Ativos



FIDC

Residence Club

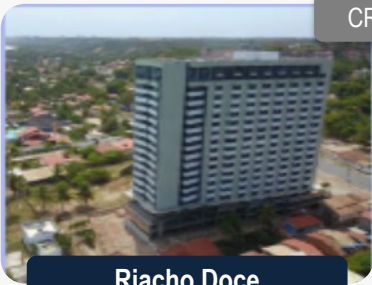
Segmento: Multipropriedade
VGv: R\$ 468.000.000,00
Taxa: CDI + 10,0% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 388.800.000,00

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



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

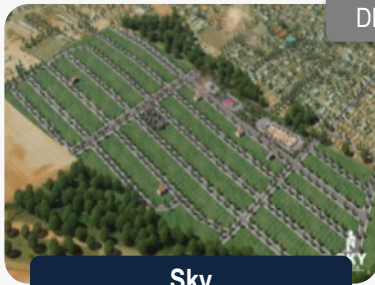
Garantias:

- 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: 83,6% concluídas
Vendas: 97,5% 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

Detalhamento do Ativos



CRI

Vanvera

Segmento: Loteamento
Localização: Ariquemes, RO
VGv: R\$ 230.000.000,00
Taxa: IPCA + 12,15% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 80.425.000,00

Garantias:


- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação 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: 58% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 96,1% das unidades vendidas

www.vanvera.com.br



CRI

Victoria Brasil

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

Garantias:


- Cessão fiduciária de recebíveis de obras executadas de empreendimentos residenciais e unidades de loteamento.
- Alienação 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: 39,1% das unidades vendidas

www.victoriabrasilemp.com.br



CRI

YBY

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

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação 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: 57,7% das unidades vendidas

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



EQUITY

Yuca


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

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

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

www.yuca.live/apartamentos



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