

# URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

*Relatório Gerencial – Fevereiro 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

- As obras do portfólio permanecem em bom ritmo, a gestão permanece com foco no término das obras e desligamento especialmente dos empreendimentos residenciais verticais, Barbosa, Nilo, Dpaula e Pardini.
- As operações com risco de Equity (CRI Exata, Sky Paulo Afonso, Mariana Maria, Terras altas) tiveram bom progresso de vendas durante os primeiros dois meses de 2024. A operação Exata teve o pré-lançamento do principal empreendimento da operação e até o momento teve R\$ 55 milhões em vendas. Entendemos que todas as operações terão melhor performance com o avanço das obras. Esperamos a maturidade das operações e não antevemos que o fundo precisará fazer aportes adicionais nestas operações, dentro do ano de 2024.
- A operação Imoguia está sendo reestruturada para baratear os custos mensais que hoje impactam diretamente as parcelas da operação. Com essa reestruturação saindo de um CRI que é uma estrutura muito custosa para uma operação desse tamanho para uma cessão direta, a operação ficará 100% enquadrada sem a necessidade de repactuação de fluxo financeiro.

## Considerações Macroeconômicas

- Temos observado uma piora na condição geral de crédito e consumo, que se reflete na performance dos empreendimentos. Entendemos que o momento é de uma abordagem mais conservadora em relação ao potencial do mercado imobiliário no curto e médio prazo. A aceleração da queda da taxa de juros pode e deve contribuir para um aumento do poder de compra no segundo semestre de 2024, esperamos que uma taxa básica de juros ao redor de 9% ao ano tenha um impacto estimulante suficiente para prevenir uma contração definitiva do mercado. A gestão permanece com o foco na redução do risco do fundo com avanço de obras e vendas nas operações e eventuais reciclagens para operações em estágios mais maduros do que a média de obra e venda do fundo. Por esses motivos excluimos do pipeline operações com exposição ainda grandes a obra.



## Destaques do Mês

**Valor de Mercado**  
**R\$ 1.056 milhões**

**Cotação** (B3)  
**R\$ 90,01** (-12,4%)<sup>1</sup>

**Patrimônio Líquido**  
**R\$ 1.206 milhões**

**Cota Patrimonial**  
**R\$ 102,80**

**Dividendos**  
**R\$ 1,13 por cota**

**Dividendos** (LTM)  
**R\$ 14,40 por cota**

**Cotistas**  
**89.816 cotistas**

**Liquidez Média Diária**  
**R\$ 1,622 milhões**

## Movimentações do Mês

### Referente a CRIs, o fundo integralizou:

- R\$ 464.388,50 do CRI D'Paula
- R\$ 8.251.653,89 do CRI Exata
- R\$ 2.499.660,74 do CRI Five Senses

### Referente a DEBs, o fundo integralizou:

- R\$ 1.070.000,81 da DEB Mariana Maria
- R\$ 534.668,80 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%.

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

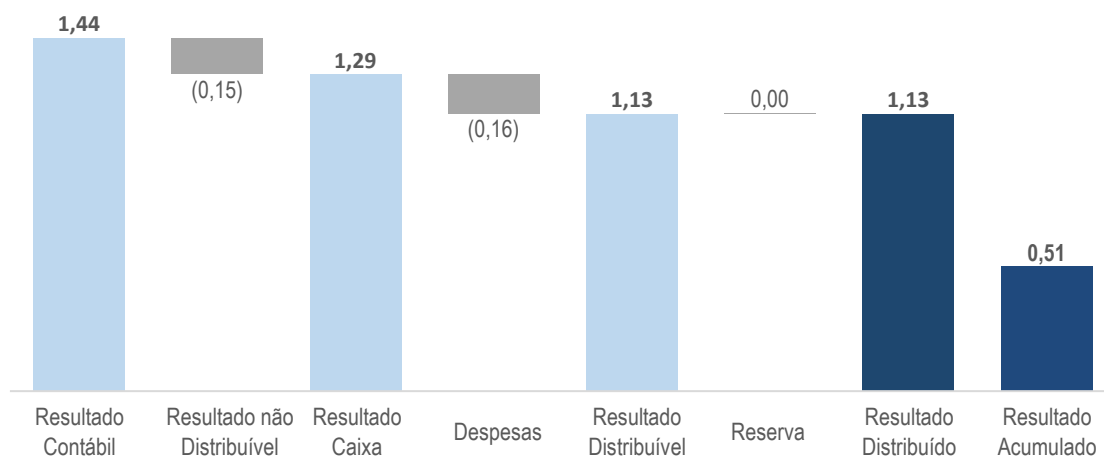




### Demonstração do Resultado do Exercício

	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	2024 YTD	LTM
<b>Receita</b>	<b>17.430.172</b>	<b>16.363.148</b>	<b>16.540.461</b>	<b>17.325.289</b>	<b>13.830.691</b>	<b>15.364.560</b>	<b>15.531.393</b>	<b>16.247.982</b>	<b>15.315.038</b>	<b>13.413.259</b>	<b>14.621.186</b>	<b>15.135.930</b>	<b>29.757.116</b>	<b>187.119.108</b>
Juros dos CRIs	10.277.756	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	18.809.669	125.842.684
Atualização Monetária dos CRIs	4.497.478	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	5.181.521	34.334.466
Outras Receitas Financeiras	2.654.938	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	5.765.927	26.941.957
<b>(-) Despesas</b>	<b>(1.031.406)</b>	<b>(1.258.519)</b>	<b>(1.028.188)</b>	<b>(1.178.094)</b>	<b>(1.137.229)</b>	<b>(1.193.768)</b>	<b>(1.289.623)</b>	<b>(1.105.246)</b>	<b>(1.167.184)</b>	<b>(1.168.917)</b>	<b>(1.009.656)</b>	<b>(1.172.384)</b>	<b>(2.182.040)</b>	<b>(13.740.214)</b>
Taxa de Administração	(207.272)	(256.009)	(189.086)	(236.419)	(233.210)	(239.907)	(259.882)	(219.109)	(218.189)	(197.125)	(195.808)	(227.877)	(423.685)	(2.679.892)
Taxa de Gestão	(787.632)	(972.833)	(718.524)	(898.393)	(886.196)	(911.645)	(987.552)	(832.614)	(829.119)	(749.076)	(744.071)	(865.933)	(1.610.004)	(10.183.588)
Outros Custos e Despesas	(36.503)	(29.677)	(120.579)	(43.282)	(17.823)	(42.216)	(42.189)	(53.523)	(119.875)	(222.716)	(69.777)	(78.574)	(148.351)	(876.734)
<b>Reserva de Caixa<sup>1</sup></b>	<b>(673)</b>	<b>(587.790)</b>	<b>0</b>	<b>659.007</b>	<b>(615.000)</b>	<b>(615.000)</b>	<b>(615.000)</b>	<b>(615.000)</b>	<b>(615.000)</b>	<b>(615.000)</b>	<b>(704.245)</b>	<b>(704.245)</b>	<b>(1.408.490)</b>	<b>(5.027.946)</b>
<b>Resultado Líquido</b>	<b>16.398.092</b>	<b>14.516.840</b>	<b>15.512.272</b>	<b>16.806.202</b>	<b>12.078.462</b>	<b>13.555.793</b>	<b>13.626.770</b>	<b>14.527.737</b>	<b>13.532.854</b>	<b>11.629.341</b>	<b>12.907.285</b>	<b>13.259.301</b>	<b>26.166.586</b>	<b>168.350.948</b>
por cota (R\$)	1,40	1,24	1,33	1,44	1,03	1,16	1,17	1,24	1,15	0,99	1,10	1,13	2,23	14,40
<b>Valor Distribuído</b>	<b>15.528.080</b>	<b>15.411.327</b>	<b>15.528.080</b>	<b>15.644.832</b>	<b>13.193.030</b>	<b>13.543.288</b>	<b>13.660.040</b>	<b>13.776.793</b>	<b>12.907.285</b>	<b>13.031.891</b>	<b>12.907.285</b>	<b>13.259.301</b>	<b>26.166.586</b>	<b>168.391.231</b>
por cota (R\$)	1,33	1,32	1,33	1,34	1,13	1,16	1,17	1,18	1,10	1,11	1,10	1,13	2,23	14,40
<b># de Cotas</b>	<b>11.675.248</b>	<b>11.675.248</b>	<b>11.675.248</b>	<b>11.675.248</b>	<b>11.675.248</b>	<b>11.675.248</b>	<b>11.675.248</b>	<b>11.675.248</b>	<b>11.733.895</b>	<b>11.733.895</b>	<b>11.733.895</b>	<b>11.733.895</b>		
(-) Reserva de Lucro <sup>(2)</sup>	(870.013)	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

### Resultado por cota (R\$)



O fundo apresentou no mês de fevereiro o resultado contábil de **R\$1,44**. Dentro desse valor contábil **R\$0,15** não foi concretizado em caixa (não podendo ser distribuído), dessa forma o resultado caixa do fundo ficou no valor de **R\$1,29**.

Após o desconto com as despesas mensais o fundo teria **R\$1,13** disponíveis para realizar a distribuição, tendo como decisão não utilizar a reserva de lucro. O resultado distribuído foi de **R\$1,13**.

O fundo apresenta resultado acumulado em seus papéis de **R\$0,51 por cota** que podem ser distribuídos caso as operações gerem caixa, ou o gestor faça operações no secundário.

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

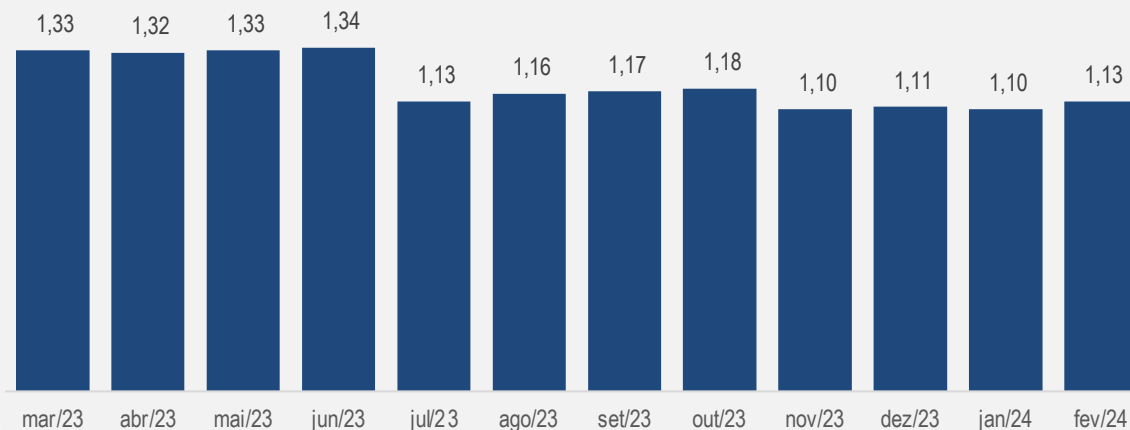
<sup>2</sup> As reservas de caixa passaram a ser feitas a partir do mês de ago/2020 antes da distribuição de resultados, para refletir e provisionar pagamentos de despesas não recorrentes do fundo



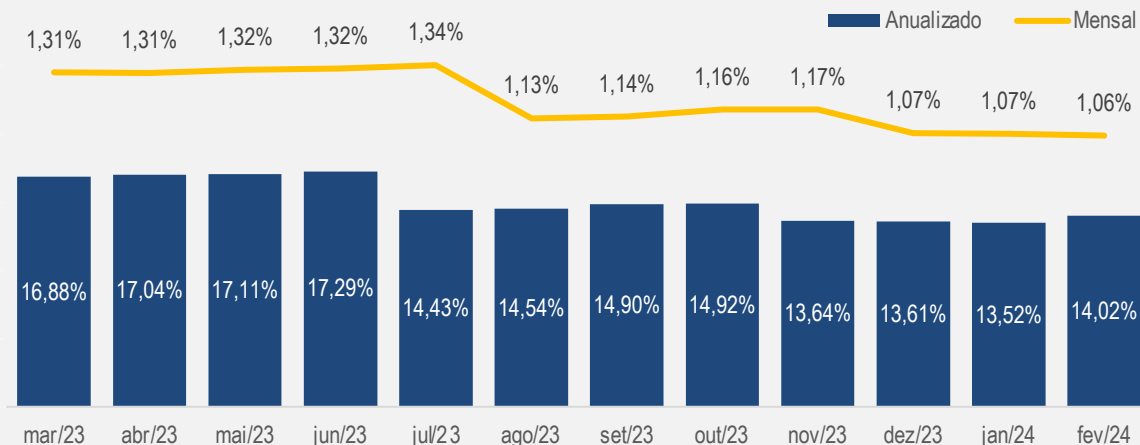


### Rentabilidade

#### Dividendos Distribuídos



#### Dividend Yield<sup>1</sup>



Período	Dividendos (R\$/Cota)	Dividend Yield <sup>1</sup>	Benchmark (IPCA+ 7% a.a.)	% Benchmark	% sobre CDI (c/ gross up)	% sobre NTN B <sup>2</sup>
mar/23	1,33	1,31%	1,28%	102,2%	131,5%	128,1%
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%	161,61%	100,2%
<b>Últimos 12 Meses</b>	<b>14,40</b>	<b>14,01%</b>	<b>11,81%</b>	<b>118,6%</b>	<b>130,0%</b>	<b>161,3%</b>

A distribuição de rendimentos referente a fevereiro foi de **R\$ 1,13/cota**. Este valor representa um *dividend yield*<sup>3</sup> mensal de 1,10% e anual de 14,02%, equivalendo a uma remuneração de 161,61% do CDI no mês.

O fundo distribuiu R\$ 14,40 por cota nos últimos doze meses e R\$ 2,23 por cota em 2024, equivalentes a um *dividend yield* no período de 14,01% e 2,17%, respectivamente.

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

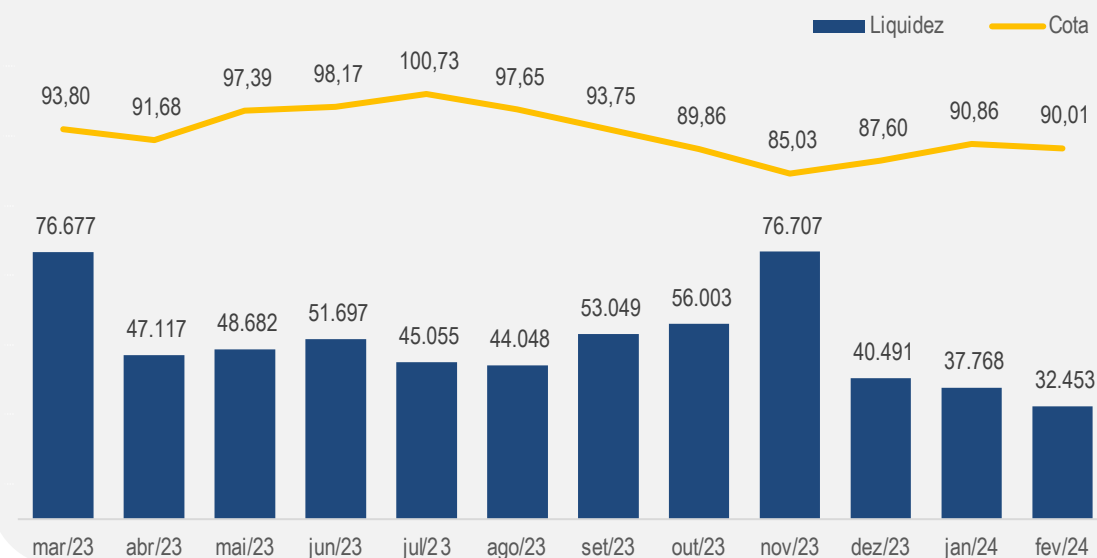
<sup>3</sup> Dividend Yield sobre o valor da cota patrimonial do mês



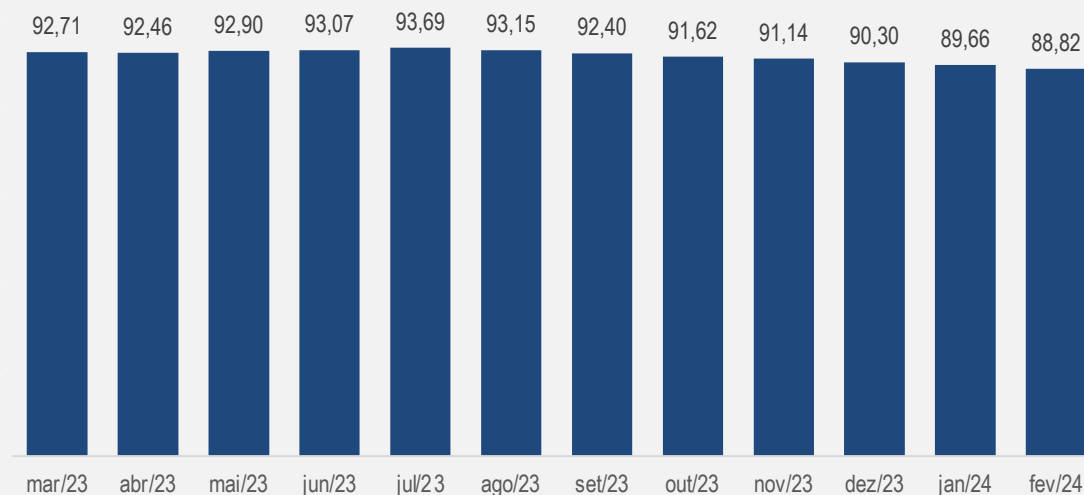
## Mercado Secundário

	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	2024 YTD	LTM
<b>Volume Negociado (R\$ Mil)</b>	53.049	56.003	76.707	40.491	37.768	32.453	70.221	609.749
<b>Média Diária (R\$ Mil)</b>	2.652	2.800	3.835	2.025	1.717	1.623	1.670	2.526
<b>Cotas Negociadas</b>	562.553	625.893	910.440	478.835	421.629	363.883	785.512	6.659.360
<b>Giro (%)</b>	4,8%	5,4%	7,8%	4,1%	3,6%	3,1%	3,3%	4,8%
<b>Cota Fechamento</b>	93,75	89,86	85,03	87,60	90,86	90,01	90,01	90,01

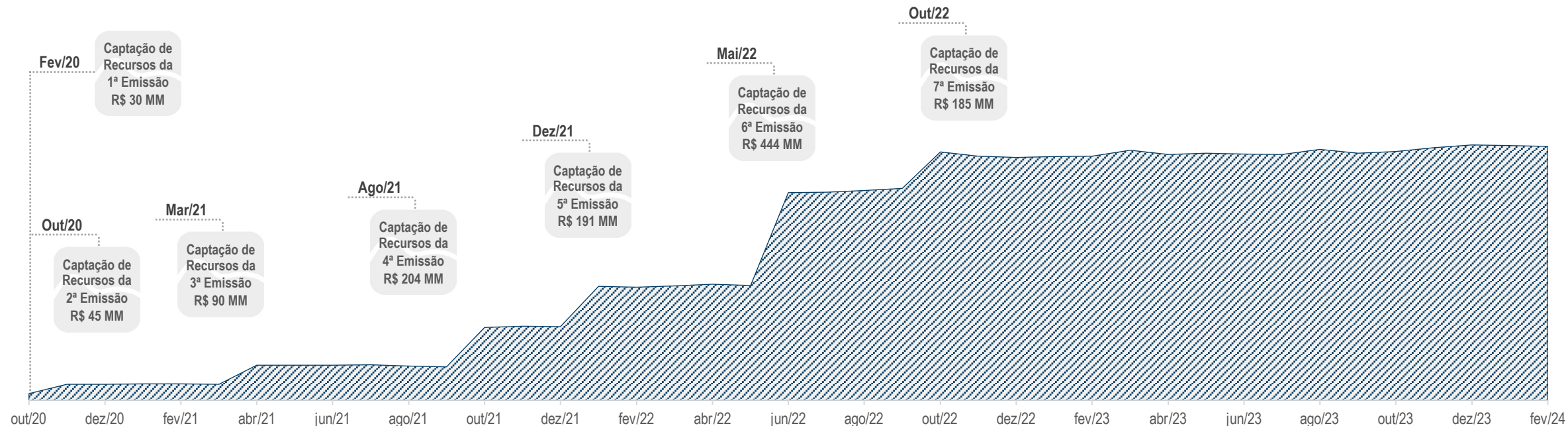
Liquidez Mensal (R\$ mil) e Cota de Fechamento (R\$)



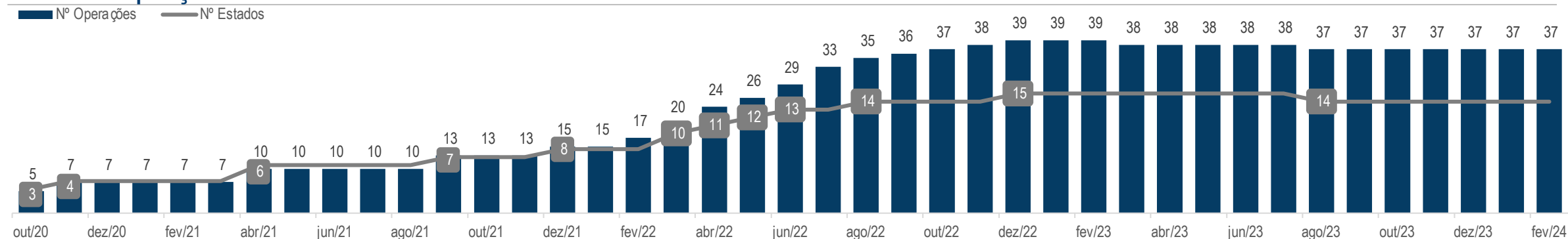
Número de Cotistas (Em milhares)



## 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%	123.816.064	10,3%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
FIDC	Residence	-	Multipropriedade	-	-	-	-	-	CDI	10,00%	120.975.855	10,0%	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%	86.463.797	7,2%	28,0%	268,2%	2,1%	100,0%	55,7%
CRI	Exata	23K2107866	Mista	SE	Aracaju	Travessia	Sênior	ago/28	IPCA	16,00%	65.945.316	5,5%	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%	60.375.036	5,0%	144,3%	100,7%	N/A	77,3%	40,4%
DEB	Maravista	-	Residencial Horiz.	SE	Aracaju	Ventura Nordeste Emp	-	mai/26	IPCA	16,00%	59.806.430	5,0%	N/A	N/A	N/A	40,0%	N/A
CRI	Casa Holding	22I1049939	Coorporativo	RJ	Rio de Janeiro	Canal Sec	Sênior	set/29	IPCA	12,68%	56.165.806	4,7%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Guestier II	21K0591458	Loteamento	SP	Bauru	Travessia	Única	jun/33	IGPM	11,00%	49.583.322	4,1%	67,4%	303,9%	7,6%	100,0%	95,4%
CRI	Hot Beach	21H1035009	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino	ago/27	IPCA	11,00%	36.227.947	3,0%	53,8%	207,1%	2,9%	100,0%	96,5%
DEB	Mariana Maria	-	Residencial Vert.	SP	Salto	Mariana Maria Emp	-	abr/27	IPCA	16,00%	34.256.363	2,8%	N/A	N/A	N/A	31,2%	8,5%
CRI	Five Senses	23J1263511	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Sênior	mar/28	IPCA	13,00%	29.808.045	2,5%	44,6%	164,7%	12,6%	87,9%	45,0%
CRI	Lotelar III	22B0448635	Loteamento	SP	Itapetinga	Travessia	Única	jun/36	IPCA	12,65%	28.556.905	2,4%	56,2%	128,7%	2,5%	100,0%	87,0%
CRI	Five Senses	23J1263572	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Subordinada	mar/28	IPCA	16,40%	27.857.853	2,3%	44,6%	164,7%	12,6%	87,9%	45,0%
DEB	Terras Altas	-	Loteamento	RS	Pelotas	Highland Emp	-	jan/32	IPCA	16,00%	26.526.129	2,2%	90,7%	134,3%	10,3%	53,9%	34,9%
CRI	D'Paula	22J1295552	Residencial Vert.	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	dez/26	IPCA	13,00%	23.999.292	2,0%	77,5%	N/A	1,9%	73,6%	72,3%
CRI	Nabileque	21E0823289	Loteamento	GO	Silvânia	Travessia	Única	jul/32	IPCA	14,10%	23.744.515	2,0%	98,6%	100,0%	8,4%	100,0%	73,1%
CCB	Nova Sousa	-	Loteamento	PB	Sousa	Travessia	Única	ago/31	IPCA	14,75%	23.559.418	2,0%	116,9%	N/A	11,1%	98,9%	61,0%
CCI	Home Equity	-	Home Equity	-	-	Travessia	-	fev/51	IPCA	11,80%	22.524.464	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%	18.322.315	1,5%	N/A	N/A	N/A	86,1%	18,2%
CRI	Riacho Doce	22D0844981	Multipropriedade	AL	Maceio	Habitasec	Única	abr/29	IPCA	13,00%	17.466.057	1,4%	49,5%	355,6%	6,5%	83,3%	97,5%
CRI	Barbosa	22G0961446	Residencial Vert.	MG	Varginha	Travessia	Sênior	jul/25	IPCA	12,15%	17.304.131	1,4%	61,9%	195,7%	10,6%	67,7%	64,3%
CRI	Brava Mundo	21J0989122	Multipropriedade	SC	Itajaí	Travessia	Única	fev/28	IPCA	11,35%	17.051.377	1,4%	93,5%	58,4%	0,7%	100,0%	91,4%
CRI	YBY	22G1162067	Loteamento	RN	Parnamirim	Canal Sec	Única	nov/31	IPCA	13,30%	14.161.830	1,2%	96,7%	81,1%	2,6%	100,0%	57,7%
CRI	Melhoramentos	22F0756676	Loteamento	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	jun/37	IPCA	12,01%	11.632.653	1,0%	58,3%	280,2%	1,6%	100,0%	82,0%
CRI	Barbosa	22G0963180	Residencial Vert.	MG	Varginha	Travessia	Subordinada	jul/25	IPCA	14,75%	11.005.478	0,9%	61,9%	195,7%	10,6%	67,7%	64,3%
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%	10.246.013	0,8%	37,7%	182,4%	5,6%	100,0%	95,8%
CRI	Hot Beach	21H1035558	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Subordinada	ago/27	IPCA	13,00%	10.179.916	0,8%	53,8%	207,1%	2,9%	100,0%	96,5%
CRI	Atmosfera	20H0775484	Residencial Vert.	SP	Ubatuba	Travessia	Única	ago/32	IPCA	11,68%	6.641.046	0,6%	85,3%	1436,5%	7,0%	100,0%	90,3%
CRI	Home Equity	23G2256484	Outros	-	-	Travessia	Subordinada	jan/43	IPCA	14,69%	6.545.945	0,5%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Cristal	22F1359784	Loteamento	BA	Pojuca	Travessia	Única	jul/25	IPCA	14,00%	6.076.027	0,5%	35,8%	N/A	N/A	12,5%	100,0%
CRI	Lupera	22D0005008	Loteamento	TO	Araguaina	Vert	Única	jun/37	IPCA	12,00%	5.810.907	0,5%	26,2%	111,0%	0,5%	100,0%	50,3%
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	21L0939502	Loteamento	SP	Monte Mor	True Sec	Sênior	jan/25	IPCA	11,00%	5.422.690	0,4%	64,4%	387,4%	2,0%	100,0%	81,4%
CRI	Nilo	21H1088438	Residencial Vert.	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	jul/23	IPCA	11,25%	4.997.293	0,4%	61,6%	N/A	0,0%	96,0%	90,8%
CRI	Nilo	21H1089110	Residencial Vert.	SP	São Paulo	Travessia	Subordinada	jul/23	IPCA	13,50%	4.995.807	0,4%	61,6%	N/A	0,0%	96,0%	90,8%
NC	J3	-	Loteamento	AL	Mar. Deodoro	Travessia	-	mar/32	IPCA	12,68%	4.844.791	0,4%	40,7%	232,1%	2,7%	100,0%	83,8%
DEB	Bio Barra	-	Loteamento	RJ	Rio de Janeiro	Norte Emp	-	mai/32	IPCA	11,75%	4.747.032	0,4%	83,7%	118,2%	17,6%	100,0%	68,0%
CRI	Pacto	21C0818353	Loteamento	PB	Bananeiras	Travessia	Única	jul/34	IPCA	13,10%	4.603.216	0,4%	20,3%	89,6%	1,0%	100,0%	42,9%
CRI	Gran Poeme	22A0731741	Residencial Horiz.	GO	Goiania	Travessia	Única	jan/27	IPCA	11,25%	4.596.545	0,4%	63,5%	54,8%	4,0%	100,0%	82,4%
CRI	Pardini	22G0961469	Residencial Vert.	MG	Divinópolis	Travessia	Única	ago/25	IPCA	12,60%	4.126.997	0,3%	56,4%	651,6%	0,0%	100,0%	94,4%
CRI	Imgoiua	20A1044659	Loteamento	PB	Patos e Taperoá	Travessia	Única	fev/30	IGPM	14,00%	4.080.707	0,3%	53,7%	105,5%	4,2%	100,0%	77,0%
CCB	Oasis	-	Residencial Vert.	RN	Natal	Travessia	-	fev/51	IPCA	11,80%	3.048.485	0,3%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Mantiqueira	20H0874600	Loteamento	MG	Extrema	Travessia	Única	abr/33	IPCA	11,85%	2.184.474	0,2%	41,6%	150,4%	5,6%	100,0%	61,6%
CRI	Co-Haut 001	22A0759361	Residencial Vert.	PE	Recife	Habitasec	Sênior	dez/25	IPCA	14,03%	1.072.409	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%	60.391	0,0%	53,8%	207,1%	2,9%	100,0%	96,5%

#### Visão Geral

Indexador + **12,85%**      **1.117.763.086**      **92,7%**      **68,9%**      **209,7%**      **2,7%**      **82,9%**      **63,7%**

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> FII CVPAR: Fundo de CRI ao qual espera-se retorno de IPCA + 12,00% a.a

<sup>4</sup> Cristal: A operação está passando por um processo de troca de garantias

<sup>5</sup> 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



Imoguiá

**Valor (R\$):** 4.080.706,79

**% PL do Fundo:** 0,3%

**Participação no Div. Mínimo:** 0,4%

**LTV:** 53,7%

**Razão PMT:** 105,5%

### Comentário:

A operação teve um aumento de arrecadação no mês da ordem de 7% e está cada vez mais próxima de chegar a uma razão PMT acima de 100%. Como a carteira possui uma cauda relevante (novas vendas feitas após o início da operação que tem prazo maior que o prazo do CRI), está sendo feita uma adequação da curva para sincronização com a curva da carteira, o que deixa o CRI mais saudável.



Residence Club

**Valor (R\$):** 120.975.854,69

**% PL do Fundo:** 10,0%

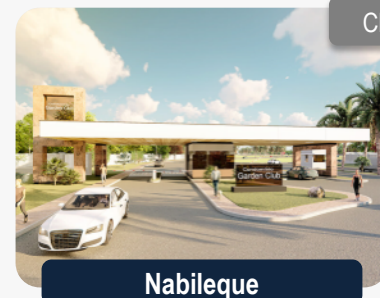
**Participação no Div. Mínimo:** 8,1%

**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.



Nabileque

**Valor (R\$):** 23.744.515,01

**% PL do Fundo:** 2,0%

**Participação no Div. Mínimo:** 2,2%

**LTV:** 98,6%

**Razão PMT:** 100,0%

### Comentário:

A operação teve um aumento de arrecadação de 15% em Dezembro, e mantém o ritmo em Janeiro até a data de confecção desse relatório. Com a liberação da construção de casas que deve ocorrer no segundo trimestre de 2024, esperamos a equalização definitiva da operação.



Cristal Residence

**Valor (R\$):** 6.076.026,78

**% PL do Fundo:** 0,5%

**Participação no Div. Mínimo:** 0,7%

**LTV:** 35,8%

**Razão PMT:** N/A

### Comentário:

A gestão dentro de sua estratégia de alocação decidiu por não aportar mais no empreendimento por conta da avaliação da atividade econômica na região. Com isso, passamos a negociar com o empreendedor a quitação da operação. Foram apresentadas algumas opções, entre elas troca de garantias, porém a gestão ainda não chegou a denominador comum com o empreendedor.



## Operações em Atenção



CRI

**Pacto Urbanismo**

**Valor (R\$):** 4.603.215,81

**% PL do Fundo:** 0,4%

**Participação no Div. Mínimo:** 0,4%

**LTV:** 20,3%

**Razão PMT:** 89,6%

### Comentário:

A operação teve um aumento da ordem de 30% na arrecadação, porém devido a volatilidade desse indicador nessa operação se faz necessário um acompanhamento de perto das ações de venda e cobrança nos próximos meses. O volume de inadimplentes e unidade em estoque é mais do que suficiente para a cobertura da operação quando estes forem minimamente convertidos em vendas saudáveis, que é o principal foco da gestão nessa operação no momento.



CRI

**Olimpo**

**Valor (R\$):** 5.422.689,54

**% PL do Fundo:** 0,4%

**Participação no Div. Mínimo:** 0,4%

**LTV:** 64,4%

**Razão PMT:** 387,4%

### Comentário:

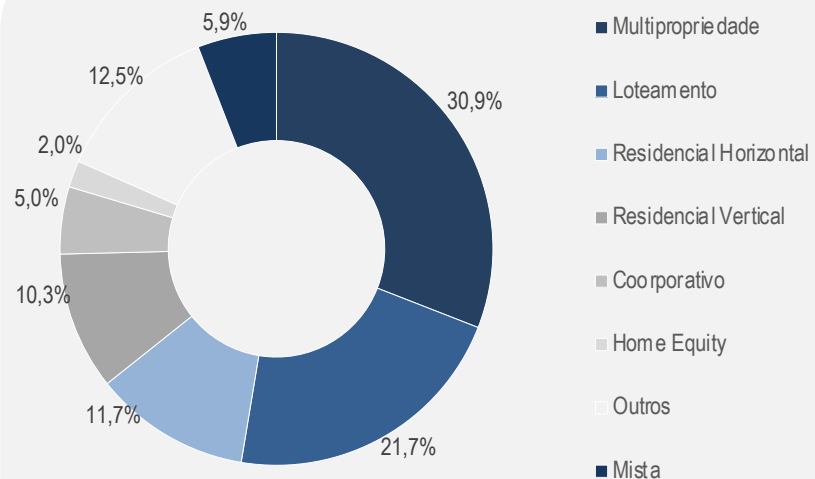
A operação Olimpo está sendo repactuada e será pré-paga pelo cedente dentro dos próximos 2-3 meses, a gestão está em contato direto com os demais investidores do ativo acompanhando os movimentos para a quitação. Enquanto a quitação não ocorre, os recebíveis imobiliários continuarão a performar dentro da carteira e realizando os pagamentos mensais do ativo. Nos próximos dias teremos uma assembleia para definirmos quais serão os próximos passos até o pré-pagamento.



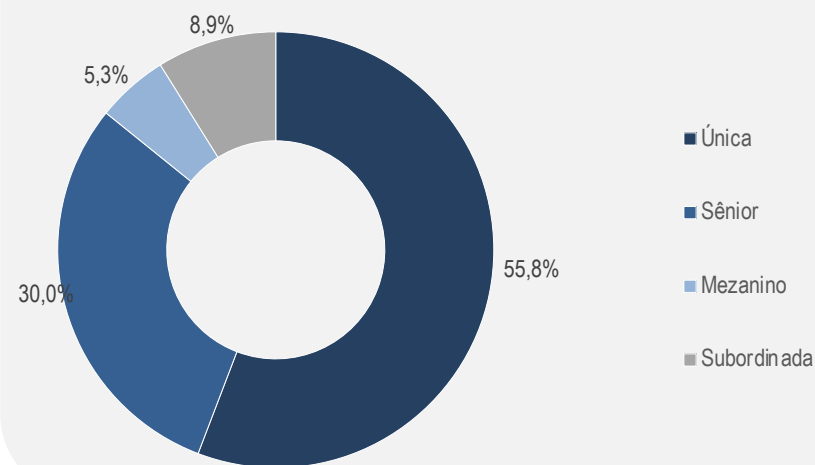


## Alocação

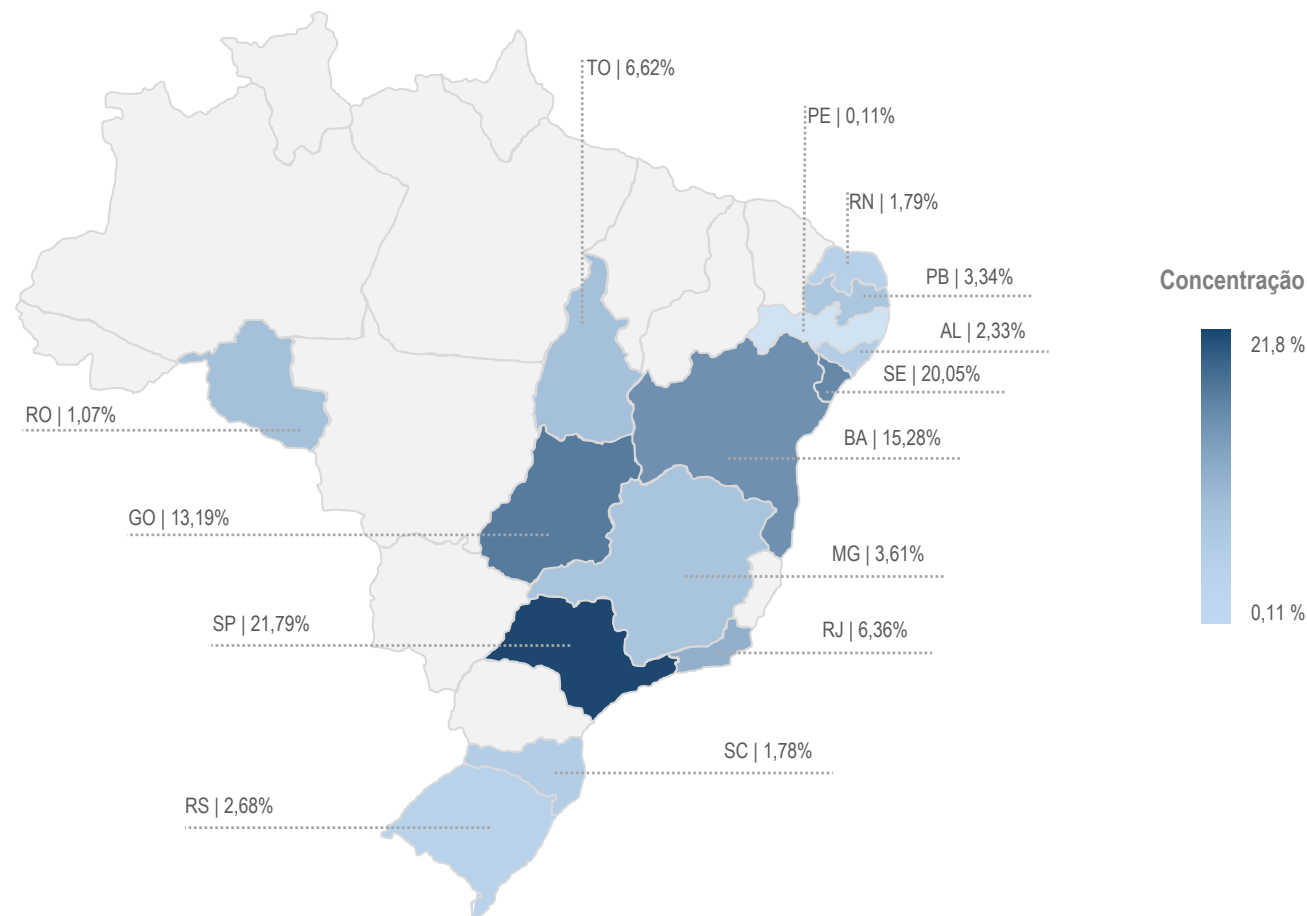
Por Segmento



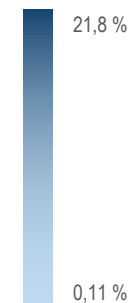
Por Classe



Distribuição Geográfica

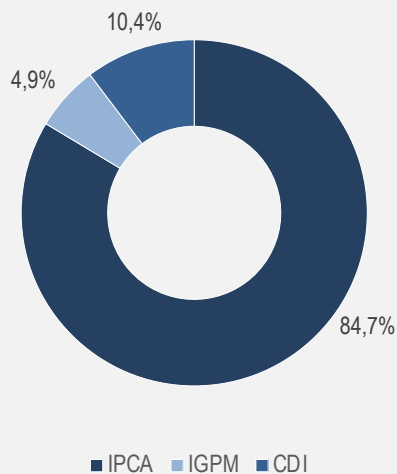


Concentração



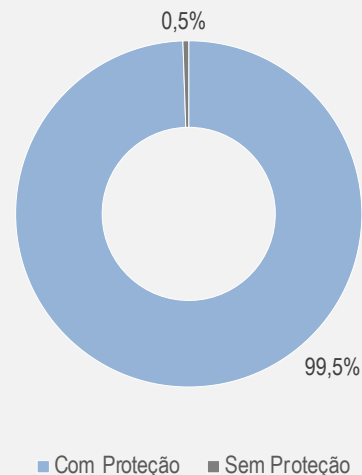
## Alocação

Por Indexador

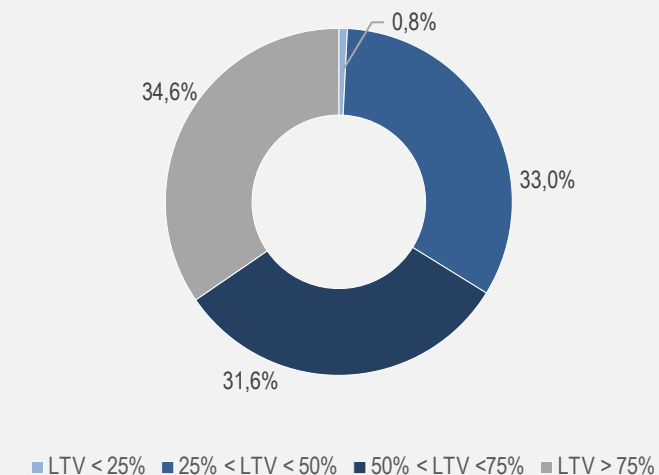


Taxa Média de Juros IPCA	13,31% a.a.
Taxa Média de Juros IGPM	11,23% a.a.
Taxa Média de Juros CDI	10,00% a.a.

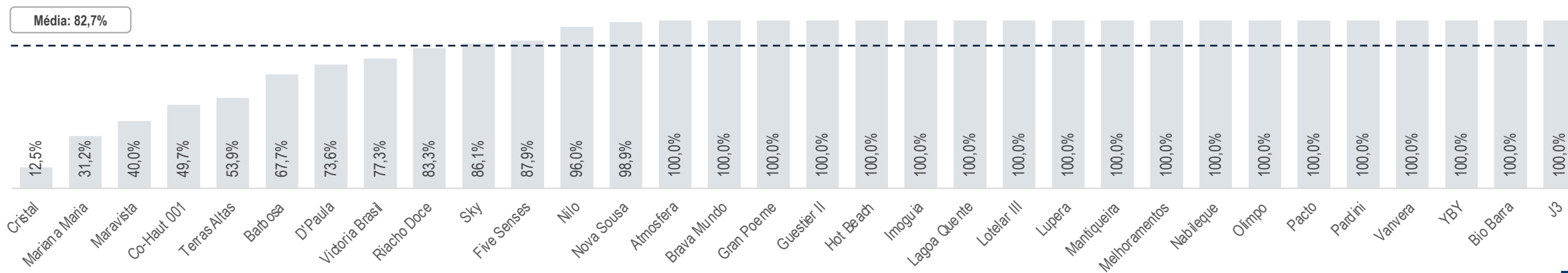
Por Proteção contra Deflação



Por Loan to Value



## Andamento das Obras



## Performance Mínima por Operação

Operação	Valor por Operação (R\$)	Div. Mínimo (R\$/cota)	Participação (%)
Atmosfera	7.592.164	0,01	0,59%
Barbosa	28.875.150	0,03	2,52%
Brava Mundo	17.674.576	0,01	1,34%
Casa Holding	56.165.806	0,05	4,73%
Co-Haut 001	1.072.409	0,00	0,10%
Cristal	7.717.652	0,01	0,71%
D'Paula	24.302.783	0,02	2,09%
Exata	65.945.316	0,07	6,91%
Five Senses	58.098.001	0,06	5,62%
Gran Poeme	4.917.869	0,00	0,37%
Guestier II	31.564.531	0,02	2,32%
Home Equity	6.545.945	0,01	0,63%
Hot Beach	49.418.708	0,04	3,79%
Imoguia	4.070.684	0,00	0,38%
Lagoa Quente	86.552.902	0,07	6,55%
Lotelar III	31.629.033	0,03	2,65%
Lupera	8.378.307	0,01	0,67%
Mantiqueira	17.021.016	0,01	1,34%
Melhoramentos	15.157.676	0,01	1,21%
Nabileque	23.635.903	0,02	2,20%
Nilo	10.224.810	0,01	0,84%
Olimpo	5.382.907	0,00	0,40%
Pacto	4.669.561	0,00	0,41%
Pardini	4.366.248	0,00	0,37%
Riacho Doce	17.672.280	0,02	1,52%
Vanvera	12.260.700	0,01	0,99%
Victoria Brasil	54.535.896	0,04	4,35%
YBY	14.035.727	0,01	1,24%
Nova Sousa	28.686.274	0,03	2,78%
Oasis	3.048.485	0,00	0,24%
Home Equity	22.524.464	0,02	1,77%
Bio Barra	4.781.926	0,00	0,37%
Maravista	59.806.430	0,06	6,26%
Mariana Maria	34.256.363	0,04	3,59%
Prima	123.816.064	0,14	13,72%
Sky	18.322.315	0,02	1,92%
Terras Altas	25.652.665	0,03	2,69%
Yuca	5.500.000	0,00	0,44%
Residence	120.975.855	0,08	8,12%
CVPAR	10.846.000	0,01	0,87%
J3	4.863.735	0,00	0,41%
<b>Visão Geral</b>	<b>1.132.565.138</b>	<b>1,01</b>	<b>100,0%</b>

- O dividendo mínimo por cota esperado com a alocação atual da carteira é de **R\$1,01+** indexador das operações – despesas não recorrentes<sup>1</sup>
- Com 100% dos recursos do fundo alocados, considerando o caixa atual alocado à taxa de retorno média da carteira, o dividendo mínimo por cota esperado é de **R\$ 1,01 +** indexador das operações – despesas não recorrentes
- As operações contidas dentro do URPR11 são corrigidas por 3 tipos de indexadores (IPCA, CDI e IGP-M). O percentual da carteira é atualizado da seguinte maneira: **4,5%** sobre indexador de 3 meses atras, **71,0%** sobre indexador de 2 meses atras e **24,5%** sobre indexador de 1 mês atras.
- A Correção Monetária ponderada do mês de Fevereiro ficou em **0,51%** de reajuste, sendo **0,48%** referente ao IPCA e **0,03%** ao IGP-M. A Correção Monetária encontrada mensalmente nem sempre se torna caixa, variáveis como a taxa de amortização dos papéis ou recebimentos da carteira podem ou não perfazerem o número encontrado. Com o patrimônio do fundo 100% alocado, o impacto da Correção Monetária seria de **0,63%** de reajuste, sendo **0,59%** referente ao IPCA e **0,04%** ao IGP-M.

<sup>1</sup>Inflação 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

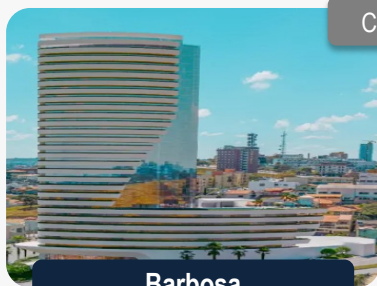
**Valor da Carteira:** 77% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 90,3% das unidades vendidas



[www.atmosfera.com](http://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 CCIs

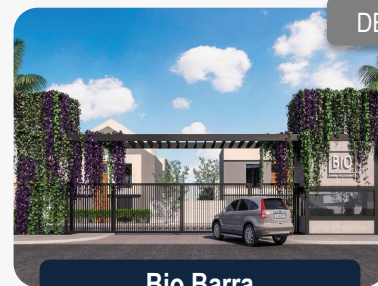
**Valor da Carteira:** 25% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 67,6% concluídas

**Vendas:** 64,3% das unidades vendidas



[www.barbosaincorporadora.com.br](http://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: 14.904m<sup>2</sup>



[www.arosinc.com.br](http://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 CCIs

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

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 91,4% das unidades vendidas



[www.bravamundo.com.br](http://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](http://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](https://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

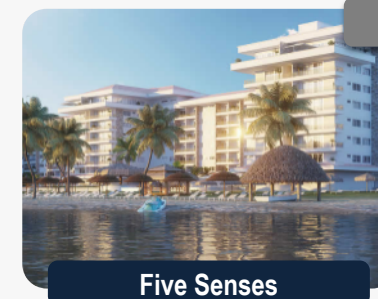
**Valor da Carteira:** 27% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 73,6% concluídas

**Vendas:** 72,3% das unidades vendidas



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



CRI

**Five Senses**

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

### Garantias:

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

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

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

**Obras:** 87,9% concluídas

**Vendas:** 45,0% das unidades vendidas



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

## Detalhamento do Ativos



CRI

**Gran Poeme**

**Segmento:** Residencial Horizontal

**Localização:** Goiânia, GO

**VGv:** R\$ 20.500.000,00

**Taxa:** IPCA + 11,25% a.a.

**Periodicidade:** Mensal

**Valor da Emissão:** R\$ 13.800.000,00

### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCBs

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

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 82,4% das unidades vendidas



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



CRI

**Guestier**

**Segmento:** Loteamento

**Localização:** Bauru, SP

**VGv:** R\$ 149.000.000,00

**Taxa:** IPCA + 11,0% a.a.

**Periodicidade:** Mensal

**Valor da Emissão:** R\$ 96.000.000,00

### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCI's

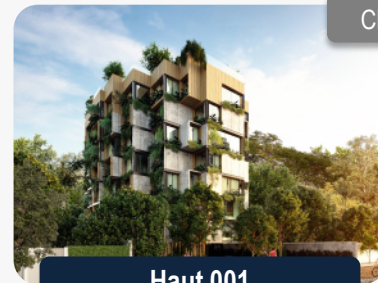
**Valor da Carteira:** 84% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 95,4% das unidades vendidas



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



CRI

**Haut 001**

**Segmento:** Residencial Vertical

**Localização:** Recife, PE

**VGv:** R\$ 22.900.000,00

**Taxa:** IPCA + 14,03% a.a.

**Periodicidade:** Mensal

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

### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCB

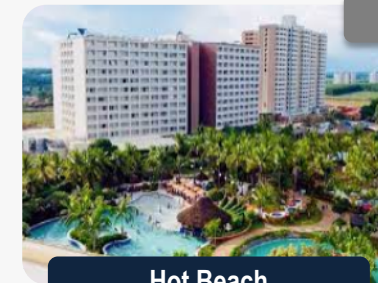
**Valor da Carteira:** 41% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 49,7% concluídas

**Vendas:** N/A



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



CRI

**Hot Beach**

**Segmento:** Multipropriedade

**Localização:** Olímpia, SP

**VGv:** R\$ 277.000.000,00

**Taxa:** IPCA + 9,25% a.a. até 13,0% a.a.

**Periodicidade:** Mensal

**Valor da Emissão:** R\$ 160.000.000,00

### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em Debenture

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

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 96,5% das unidades vendidas



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



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

**Lastro:** Operação lastreada em CCI's

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

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 77,0% das unidades vendidas



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



NC

J3

**Segmento:** Loteamento

**Localização:** Marechal Deodoro, AL

**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 CCI's

**Valor da Carteira:** 57% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 83,8% das unidades vendidas



[www.j3construtora.com.br](http://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 fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica

**Lastro:** Operação lastreada em CCI's

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

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 55,7% das unidades vendidas



[www.lagoaectowers.com.br](http://www.lagoaectowers.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 fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica

**Lastro:** Operação lastreada em CCI's

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

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 87,0% das unidades vendidas



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

## Detalhamento do Ativos



CRI

**Lupera**

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

### Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação 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:** 53% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 50,3% das unidades vendidas



[www.construtorasempviva.com.br](http://www.construtorasempviva.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 fiduciárias das cotas da SPE

### Detalhes da Operação:

- Os imóveis em construção se tornarão direitos creditórios assim que os contratos de compra e venda forem celebrados
- Quantidade total de casas 64
- Quantidade total de apartamentos 156
- Area total construída 27.743m<sup>2</sup>



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



DEB

**Mariana Maria**

**Segmento:** Residencial Vertical  
**Localização:** Salto, SP  
**VGv:** R\$ 73.372.000,00  
**Taxa:** IPCA + 16,0% a.a.  
**Periodicidade:** Mensal  
**Valor da Emissão:** R\$ 50.000.000,00 (R\$ 23MM liquidados pela Urca)

### Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de unidades vendidas e do estoque
- Alienação 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 m<sup>2</sup>
- R\$5.200,00 preço médio do m<sup>2</sup>



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



CRI

**Melhoramentos**

**Segmento:** Loteamento  
**Localização:** Caldas Novas, GO  
**VGv:** R\$ 68.544.000,00  
**Taxa:** IPCA + 12,01% a.a.  
**Periodicidade:** Mensal  
**Valor da Emissão:** R\$ 25.500.000,00

### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCIs

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

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 82,0% das unidades vendidas



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

## Detalhamento do Ativos



CRI

**Nabileque**

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

### Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciária das cotas da SPE correspondentes à Incorporadora com procuração de poderes em caso de execução das cotas dos 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 CCBs

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

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 73,1% das unidades vendidas



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



CRI

**Nilo**

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

### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCBs

**Valor da Carteira:** 50% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 96,0% concluídas

**Vendas:** 90,8% das unidades vendidas



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



CCB

**Nova Sousa**

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

### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCBs

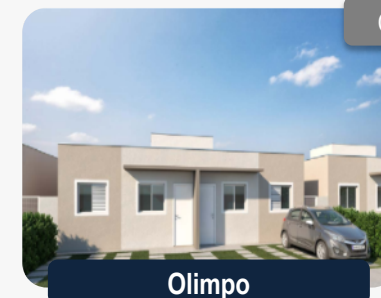
**Valor da Carteira:** 40% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 98,9% concluídas

**Vendas:** 61,0% das unidades vendidas



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



CRI

**Olimpo**

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

### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCBs

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

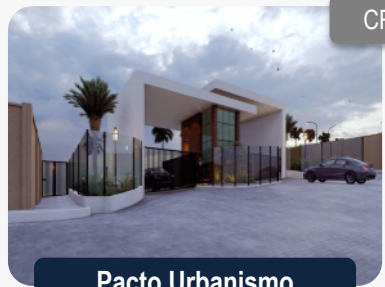
**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 81,4% das unidades vendidas



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

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCIs

**Valor da Carteira:** 74% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 42,9% das unidades vendidas



[www.pactourbanismo.com.br](http://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 fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica

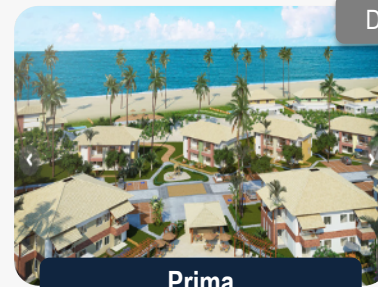
**Lastro:** Operação lastreada em CCIs

**Valor da Carteira:** 31% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 94,4% das unidades vendidas

[www.construtorapardini.com](http://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](http://www.primainova.com.br)



CRI

**Quinta da Mantiqueira**

**Segmento:** Loteamento

**Localização:** Extrema, MG

**VGv:** R\$ 54.718.208,72

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

**Periodicidade:** Mensal

**Valor da Emissão:** R\$ 21.912.000,00

### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em CCIs

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

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 61,6% das unidades vendidas



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

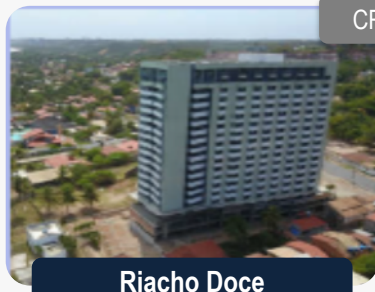
**Valor da Emissão:** R\$ 388.800.000,00

### Garantias:

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

### Detalhes da Operação:

- Operação com lastro em créditos imobiliários pulverizados, majoritariamente multipropriedade.
- Razão de garantia de 2 para 1 ou seja para cada real investido temos 2 reais de crédito
- Co-Investidor Itaú BBA
- 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 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:** 83,3% concluídas

**Vendas:** 97,5% das unidades vendidas



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



DEB

**Sky**

**Segmento:** Loteamento

**Localização:** Paulo Afonso, BA

**VGv:** R\$ 18.343.834,20

**Taxa:** IPCA + 16,0% a.a.

**Periodicidade:** Mensal

**Valor da Emissão:** R\$ 17.000.000,00 (R\$ 15MM liquidados pela Urca)

### Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação 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 m<sup>2</sup>
- R\$146,00 preço médio do m<sup>2</sup>



[www.skyempreendimentos.com](http://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 m<sup>2</sup>
- R\$300,00 preço médio do m<sup>2</sup>



[www.loteamentoterrasaltas.com.br](http://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 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:** 58% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 95,8% das unidades vendidas



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



CRI

**Victoria Brasil**

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

### Garantias:

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

**Lastro:** Operação lastreada em Debenture

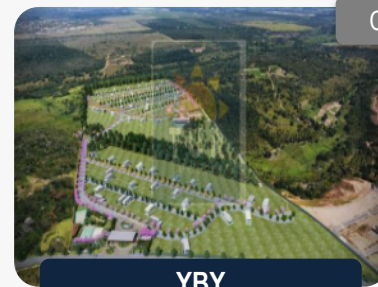
**Valor da Carteira:** 56% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 77,3% concluídas

**Vendas:** 40,4% das unidades vendidas



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



CRI

**YBY**

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

### Garantias:

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

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

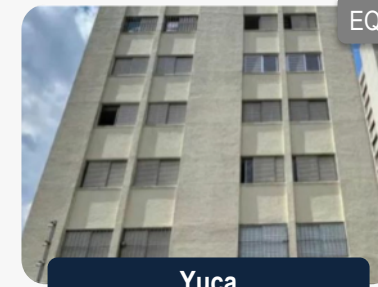
**Valor da Carteira:** 100% do valor integralizado nos CRIs

**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](http://www.yuca.live/apartamentos)

## Sobre o Gestor

---

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

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

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



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

[www.urcACP.com.br](http://www.urcACP.com.br)  
[ri@urcACP.com.br](mailto:ri@urcACP.com.br)