

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Gerencial – Dezembro 2023

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



Perfil do Fundo

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

Categoria ANBIMA
Gestão Ativa | Títulos de Valores Mobiliários

Público Alvo
Investidores em Geral

Início do Fundo
Novembro de 2019

Prazo de Duração
Indeterminado

CNPJ
34.508.872/0001-87

Código B3
URPR11

Gestor
Urca Gestão de Recursos Ltda.

Administrador
Vortex DTVM

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

Taxa de Gestão
0,95% a.a. do PL

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

Distribuição de Rendimentos
Mensal

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

Considerações do Gestor

- O foco da gestão do fundo permanece em finalizar as obras do portfólio e focar na arrecadação das carteiras, intensificando as ações de venda e cobrança juntamente com os avanços das obras.
- Para o primeiro semestre de 2024 esperamos a conclusão das obras das operações Barbosa, Guestier, Pardini e Nilo. Até o final do terceiro trimestre as obras das operações Dpaula e Riacho Doce. Dessa forma das operações que o fundo possui no portfólio, restariam em obras as operações com risco de Equity, que tiveram o ritmo reduzido propositalmente para que o caixa fosse suficiente para endereçar todas as obras do portfólio. Essas operações são: Maravista (que está sendo incorporada ao CRI Exata), Terras Altas, Mariana Maria e Paulo Afonso. As obras do FIDC Residence Club estão sendo endereçadas em esforço conjunto entre os participantes para obtenção de novos recursos através de equity e dívida e utilizando o fluxo de caixa da carteira.
- As operações Maravista e Victoria Brasil estão sendo incorporadas a um novo CRI, chamado CRI Exata. As operações eram parte do mesmo grupo econômico, porém empreendimentos separados e com níveis de risco diferentes. Para uma melhor estrutura de garantias, incluímos outros empreendimentos e terrenos ao colateral agregado das operações e unimos em um único CRI que a partir de agora detém todas as garantias e fluxos.
- De forma geral a carteira permanece com performance de arrecadação satisfatória.

Considerações Macroeconômicas

- A percepção da gestão permanece inalterada em relação ao cenário macro do país, motivo pelo qual permanece focada em finalização de obras e estabilização das carteiras dos empreendimentos.
- A expectativa por um decréscimo na taxa de básica de juros se contrapõe no momento a situação fiscal do país, que faz com que os juros futuros demorem mais do que o esperado a baixar. Essa situação faz com que o poder de compra e custo de capital permaneçam prejudicados no curto prazo.



Destaques do Mês

Valor de Mercado
R\$ 1.027 milhões

Cotação (B3)
R\$ 87,60 (-15,65%)¹

Patrimônio Líquido
R\$ 1.212 milhões

Cota Patrimonial
R\$ 103,86

Dividendos
R\$ 1,11 por cota

Dividendos (LTM)
R\$ 14,72 por cota

Cotistas
90.295 cotistas

Liquidez Média Diária
R\$ 2,025 milhões

Movimentações do Mês

Referente a CRIs, o fundo integralizou:

- R\$ 963.586,55 do CRI Barbosa
- R\$ 1.144.999,60 do CRI D'Paula
- R\$ 18.301.594,62 do CRI Exata
- R\$ 750.180,64 do CRI Guestier II
- R\$ 499.156,73 do CRI Riacho Doce
- R\$ 843.342,14 do CRI Victoria Brasil

Referente a DEBs, o fundo integralizou:

- R\$ 1.091.001,17 da DEB Mariana Maria
- R\$ 547.866,74 da DEB Terras Altas

Referente a venda de operações:

- No mês de Dezembro foi concluído a venda integral do CRI Ommar no mercado secundário.

Eventos Subsequentes

- O Pipeline de novas operações em negociação está em 498 milhões de reais, com taxas médias de IPCA + 14,50% e CDI + 9%.

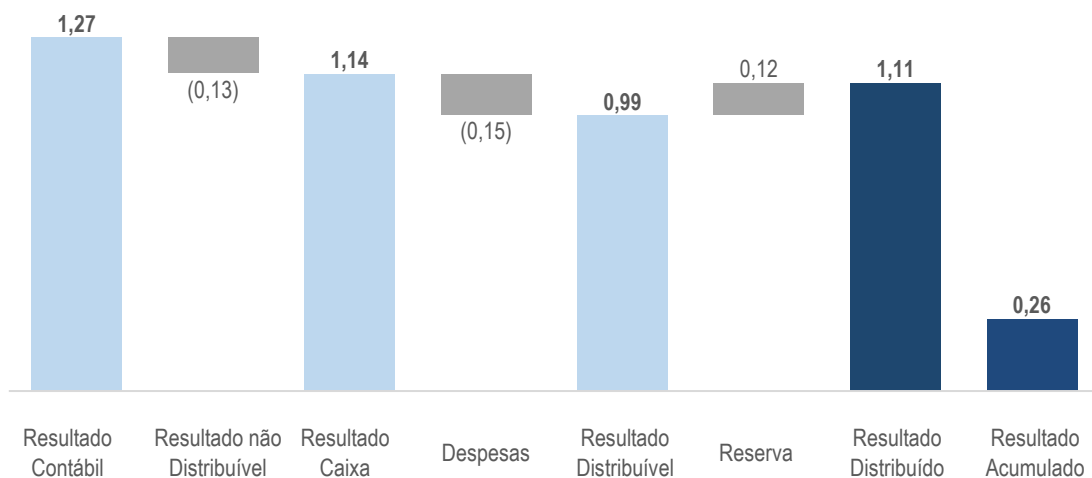
¹ Em relação ao valor da Cota Patrimonial



Demonstração do Resultado do Exercício

	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	2023 YTD	LTM
Receita	16.068.295	16.131.489	17.430.172	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	189.561.776	189.561.776
Juros dos CRIs	10.977.660	10.697.477	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	128.708.152	128.708.152
Atualização Monetária dos CRIs	3.652.754	4.717.486	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	37.523.185	37.523.185
Outras Receitas Financeiras	1.437.881	716.527	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	23.330.439	23.330.439
(-) Despesas	(1.225.284)	(1.254.364)	(1.031.406)	(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)	(14.037.822)	(14.037.822)
Taxa de Administração	(251.361)	(255.034)	(207.272)	(256.009)	(189.086)	(236.419)	(233.210)	(239.907)	(259.882)	(219.109)	(218.189)	(197.125)	(2.762.601)	(2.762.601)
Taxa de Gestão	(955.171)	(969.127)	(787.632)	(972.833)	(718.524)	(898.393)	(886.196)	(911.645)	(987.552)	(832.614)	(829.119)	(749.076)	(10.497.882)	(10.497.882)
Outros Custos e Despesas	(18.753)	(30.203)	(36.503)	(29.677)	(120.579)	(43.282)	(17.823)	(42.216)	(42.189)	(53.523)	(119.875)	(222.716)	(777.339)	(777.339)
Reserva de Caixa¹	162.574	(70.545)	(673)	(587.790)	0	659.007	(615.000)	(615.000)	(615.000)	(615.000)	(615.000)	(615.000)	(3.527.427)	(3.527.427)
Resultado Líquido	15.005.585	14.806.580	16.398.092	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	171.996.528	171.996.528
por cota (R\$)	1,29	1,27	1,40	1,24	1,33	1,44	1,03	1,16	1,17	1,24	1,15	0,99	14,72	14,72
Valor Distribuído	14.594.060	15.177.822	15.528.080	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	171.996.528	171.996.528
por cota (R\$)	1,25	1,30	1,33	1,32	1,33	1,34	1,13	1,16	1,17	1,18	1,10	1,11	14,72	14,72
# de Cotas	11.675.248	11.675.248	11.675.248	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		
(-) Reserva de Lucro ⁽²⁾	(411.525)	371.242	(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

Resultado por cota (R\$)



O fundo apresentou no mês de dezembro o resultado contábil de **R\$1,27**. Dentro desse valor contábil **R\$0,13** não foi concretizado em caixa (Não podendo ser distribuído), dessa forma o resultado caixa do fundo ficou no valor de **R\$1,14**.

Após o desconto com as despesas mensais o fundo teria **R\$0,99** disponíveis para realizar a distribuição, porém foi tomada a decisão de utilizar **R\$0,12** da reserva de lucro. O resultado distribuído foi de **R\$1,11**.

O fundo apresenta resultado acumulado em seus papéis de **R\$0,26 por cota** que podem ser distribuídos caso as operações gerem caixa, ou o gestor faça operações no secundário.

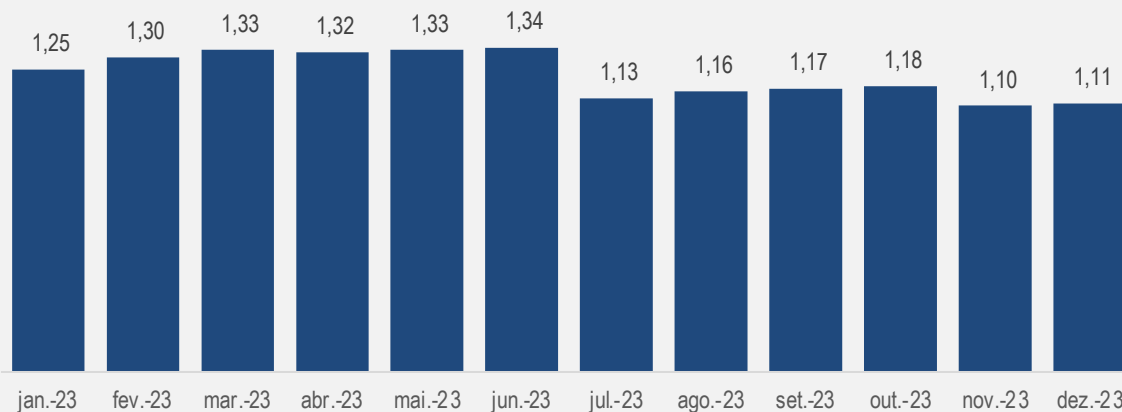
¹ Resultados apresentados em regime de caixa

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

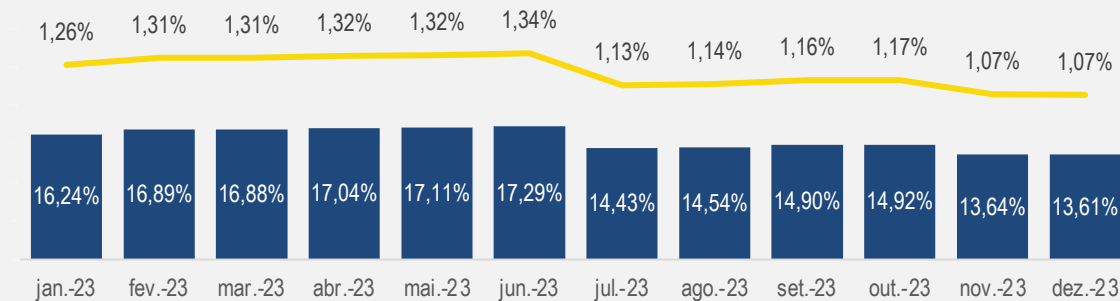


Rentabilidade

Dividendos Distribuídos



Dividend Yield¹



Período	Dividendos (R\$/Cota)	Dividend Yield ¹	Benchmark (IPCA+ 7% a.a.)	% Benchmark	% sobre CDI (c/ gross up)	% sobre NTN B ²
jan/23	1,25	1,26%	1,10%	114,9%	158,1%	142,6%
fev/23	1,30	1,31%	1,41%	92,8%	128,1%	114,1%
mar/23	1,33	1,31%	1,28%	102,2%	163,5%	128,5%
abr/23	1,32	1,32%	1,18%	112,0%	135,5%	142,5%
mai/23	1,33	1,32%	0,80%	166,3%	142,1%	230,4%
jun/23	1,34	1,34%	0,48%	275,9%	143,5%	456,8%
jul/23	1,13	1,13%	0,69%	164,7%	116,0%	245,5%
ago/23	1,16	1,14%	0,80%	142,8%	114,8%	203,8%
set/23	1,17	1,16%	0,83%	140,8%	130,9%	191,2%
out/23	1,18	1,17%	0,81%	144,5%	141,1%	193,2%
nov/23	1,10	1,07%	0,85%	126,5%	134,3%	171,5%
dez/23	1,11	1,07%	1,13%	94,7%	130,69%	126,5%
Últimos 12 Meses	14,72	14,17%	11,94%	118,7%	124,5%	159,6%

A distribuição de rendimentos referente a dezembro foi de **R\$ 1,11/cota**. Este valor representa um *dividend yield*³ mensal de 1,07% e anual de 13,61%, equivalendo a uma remuneração de 130,69% do CDI no mês.

O fundo distribuiu R\$ 14,72 por cota nos últimos doze meses e R\$ 14,72 por cota em 2023, equivalentes a um *dividend yield* no período de 14,17% e 12,04%, respectivamente.

¹ Em relação à Cota Patrimonial
² Líquido de Imposto de Renda

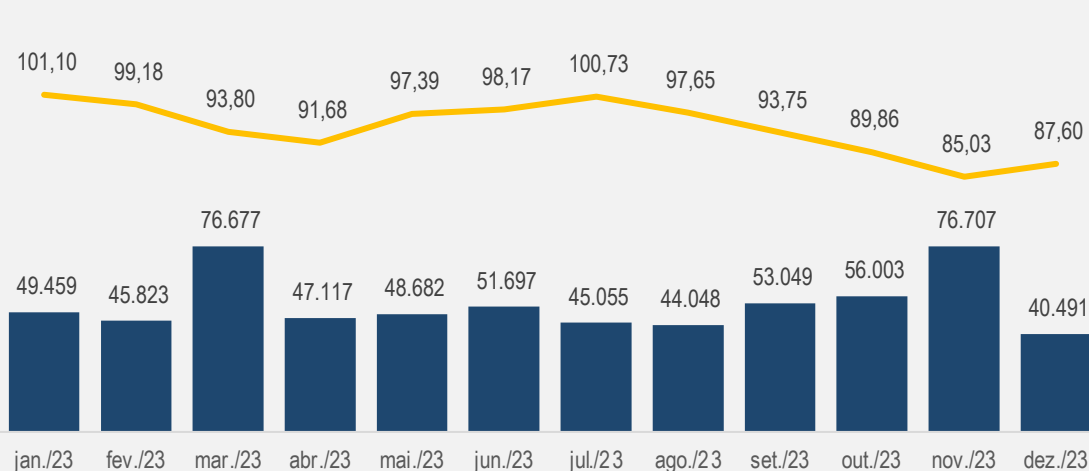
³ Dividend Yield sobre o valor da cota patrimonial do mês



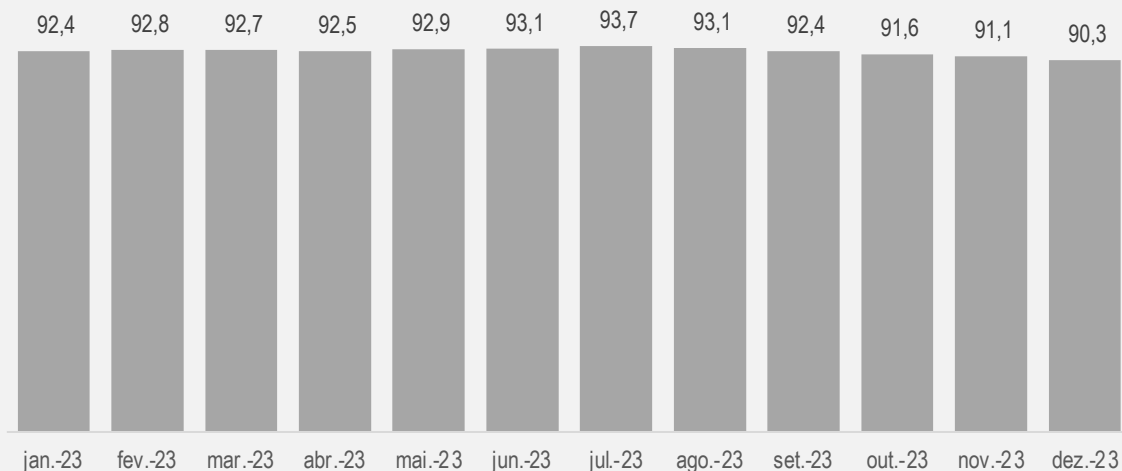
Mercado Secundário

	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	2023 YTD	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	45.055	44.048	53.049	56.003	76.707	40.491	634.810	634.810
Média Diária (R\$ Mil)	2.253	1.915	2.652	2.667	3.653	2.025	2.529	2.549
Cotas Negociadas	455.891	451.851	562.553	625.893	910.440	478.835	6.829.250	6.829.250
Giro (%)	3,9%	3,9%	4,8%	5,4%	7,8%	4,1%	4,9%	4,9%
Cota Fechamento	100,73	97,65	93,75	89,86	85,03	87,60	87,60	87,60

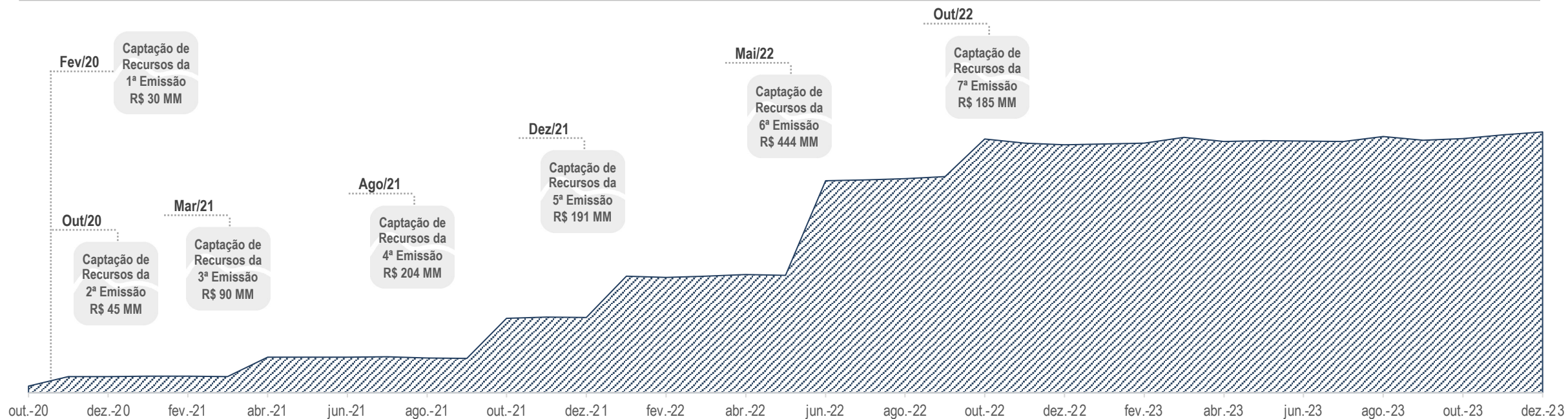
Liquidez Mensal (R\$ mil) e Cota de Fechamento (R\$)



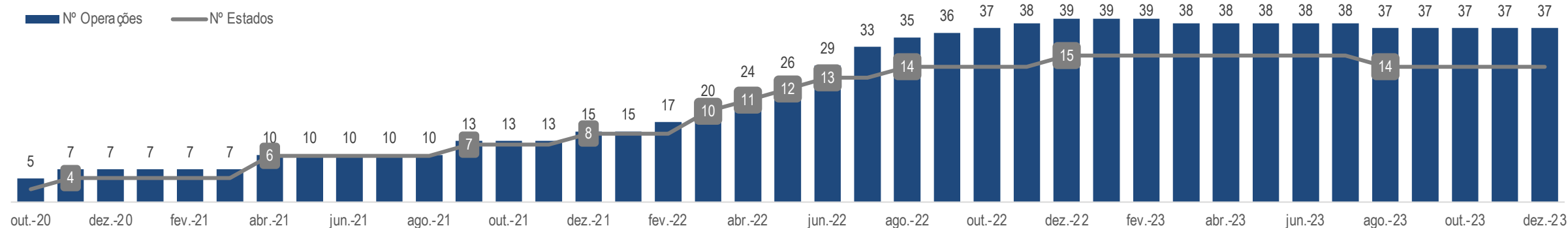
Número de Cotistas (Em milhares)



Patrimônio Líquido



Número de Operações



Ativos em Carteira

Ativo	IF	Segmento	Estado	Cidade	Emissor	Classe	Indexador	Taxa (a.a.)	Valor (R\$)	% PL do Fundo	Vencimento	LTV	Obras	Vendas	Inadimplência	Razão PMT
DEB Prima¹	-	Outros	BA	Esplanada	Prima Emp	-	IPCA	12,00%	120.015.281	9,9%	jan-30	-	-	-	-	-
FIDC Residence	-	Multipropriedade	-	-	-	-	CDI	10,00%	116.267.072	9,6%	-	-	-	-	-	-
DEB Maravista	-	Residencial Horizontal	SE	Aracaju	Ventura Nordeste Emp	-	IPCA	16,00%	101.320.023	8,4%	mai-26	-	39,0%	-	-	-
CRI Lagoa Quente	21K0002027	Multipropriedade	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	IPCA	11,35%	88.364.008	7,3%	abr-34	28,9%	84,2%	53,5%	1,9%	248,4%
CRI Victoria Brasil	21C0789502	Residencial Horizontal	SE	Aracaju	Travessia	Única	IPCA	12,00%	59.840.155	4,9%	abr-31	140,9%	77,3%	40,8%	21,0%	173,4%
CRI Casa Holding	22H1049939	Cooperativo	RJ	Rio de Janeiro	Canal Sec	Sênior	IPCA	12,68%	57.391.644	4,7%	set-29	-	-	-	-	-
CRI Guestier II	21K0591458	Loteamento	SP	Bauru	Travessia	Única	IGPM	11,00%	50.087.999	4,1%	jun-33	67,1%	100,0%	95,4%	7,2%	133,4%
CRI Hot Beach	21H1035009	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino 2	IPCA	11,00%	37.593.963	3,1%	ago-27	55,8%	100,0%	97,7%	2,7%	239,3%
CRI Lotelar III	22B0448635	Loteamento	SP	Itapetinga	Travessia	Única	IPCA	12,65%	32.431.901	2,7%	jun-36	57,0%	100,0%	87,0%	2,2%	124,0%
DEB Mariana Maria	-	Residencial Vertical	SP	Salto	Mariana Maria Emp	-	IPCA	16,00%	31.419.802	2,6%	abr-27	-	31,2%	5,8%	-	-
CRI Five Senses	23J1263511	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Sênior	IPCA	13,00%	27.806.281	2,3%	mar-28	42,9%	86,3%	41,3%	12,1%	317,4%
CRI Five Senses	23J1263572	Multipropriedade	TO	Palmas	Multipropriedade	Subordinada	IPCA	16,40%	27.797.034	2,3%	mar-28	42,9%	86,3%	41,3%	12,1%	317,4%
DEB Terras Altas	-	Loteamento	RS	Pelotas	Highland Emp	-	IPCA	17,00%	24.748.566	2,0%	jan-32	84,8%	53,9%	29,3%	9,9%	-
CRI Nabileque	21E0823289	Loteamento	GO	Silvânia	Travessia	Única	IPCA	14,10%	23.801.806	2,0%	jul-32	95,4%	97,8%	83,0%	7,0%	100,0%
CCB Nova Sousa	-	Loteamento	PB	Sousa	Travessia	Única	IPCA	14,75%	23.182.148	1,9%	ago-31	112,0%	98,9%	61,0%	9,9%	NA
CRI D'Paula	22J1295552	Residencial Vertical	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	IPCA	13,00%	22.218.867	1,8%	dez-26	69,6%	67,0%	78,4%	0,8%	N/A
Home Equity	-	Home Equity	-	-	Travessia	-	IPCA	11,80%	22.163.767	1,8%	fev-51	-	-	-	-	-
CRI Barbosa	22G0963180	Residencial Vertical	MG	Varginha	Travessia	Subordinada	IPCA	14,75%	21.594.150	1,8%	jul-25	32,5%	67,4%	67,4%	11,1%	244,8%
CRI Exata	23K2107866	Mista	SE	Aracaju	Travessia	Sênior	IPCA	16,00%	18.593.200	1,5%	ago-28	-	-	-	-	-
CRI Riacho Doce	22D0844981	Multipropriedade	AL	Maceio	Habitasec	Única	IPCA	13,00%	17.872.668	1,5%	abr-29	36,4%	80,5%	97,6%	10,7%	252,1%
CRI Brava Mundo	21J0989122	Multipropriedade	SC	Itajai	Travessia	Única	IPCA	11,35%	17.734.794	1,5%	fev-28	23,7%	100,0%	78,7%	2,8%	163,8%
DEB Sky	-	Loteamento	BA	Paulo Afonso	Sky Emp	-	IPCA	16,00%	17.688.114	1,5%	jan-32	-	86,1%	21,3%	-	-
CRI YBY	22G1162067	Loteamento	RN	Parnamirim	Canal Sec	Única	IPCA	13,30%	14.342.970	1,2%	nov-31	98,4%	100,0%	62,1%	1,1%	106,8%
CRI Vanvera	21D0736598	Loteamento	RO	Aniquemes	Travessia	Única	IPCA	12,15%	12.856.544	1,1%	nov-34	38,2%	100,0%	95,4%	5,1%	167,5%
CRI Hot Beach	21H1035558	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Subordinada	IPCA	13,00%	12.512.922	1,0%	ago-27	55,8%	100,0%	97,7%	2,7%	239,3%
CRI Melhoramentos	22F0756676	Loteamento	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	IPCA	12,01%	11.875.904	1,0%	jun-37	60,2%	100,0%	81,7%	2,3%	233,2%
FII CVPAR³	-	Outros	-	-	BTGPactual	-	IPCA	12,00%	10.846.000	0,9%	-	-	-	-	-	-
CRI Lupera	22D0005008	Loteamento	TO	Araguaina	Vert	Única	IPCA	12,00%	8.259.137	0,7%	jun-37	26,7%	100,0%	50,2%	0,5%	115,6%
CRI Atmosfera	20H0775484	Residencial Vertical	SP	Ubatuba	Travessia	Única	IPCA	11,68%	8.008.009	0,7%	ago-32	66,6%	100,0%	91,4%	5,4%	742,7%
CRI Cristal⁴	22F1359784	Loteamento	BA	Pojuca	Travessia	Única	IPCA	14,00%	7.572.087	0,6%	jul-25	35,9%	12,5%	100,0%	N/A	0,0%
CRI Barbosa	22G0961446	Residencial Vertical	MG	Varginha	Travessia	Sênior	IPCA	12,15%	6.686.087	0,6%	jul-25	32,5%	67,4%	67,4%	11,1%	244,8%
CRI Home Equity	23G2256484	Outros	-	-	Travessia	Subordinada	IPCA	12,00%	6.578.955	0,5%	jan-43	-	-	-	-	-
YUCA	-	Residencial Vertical	SP	São Paulo	-	-	IPCA	22,00%	5.500.000	0,5%	jul-25	-	-	-	-	-
CRI Gran Poeme⁵	22A0731741	Residencial Horizontal	GO	Goiania	Travessia	Única	IPCA	11,25%	5.331.843	0,4%	jan-27	61,4%	100,0%	92,1%	8,2%	368,9%
CRI Olimpo	21L0939502	Loteamento	SP	Monte Mor	True Sec	Sênior	IPCA	11,00%	5.306.978	0,4%	jan-25	62,2%	100,0%	82,2%	1,8%	176,6%
CRI Nilo	21H1088438	Residencial Vertical	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	IPCA	11,25%	4.962.218	0,4%	jul-23	37,5%	94,0%	68,0%	7,4%	62,2%
CRI Nilo²	21H1089110	Residencial Vertical	SP	São Paulo	Travessia	Subordinada	IPCA	13,50%	4.959.303	0,4%	jul-23	37,6%	94,0%	68,0%	7,4%	62,2%
NC J3	-	Loteamento	AL	Marechal Deodorc	Travessia	-	IPCA	12,68%	4.879.295	0,4%	mar-32	39,4%	100,0%	85,1%	2,4%	201,7%
DEB Bio Barra	-	Loteamento	RJ	Rio de Janeiro	Norte Emp	-	IPCA	11,75%	4.788.511	0,4%	mai-32	-	100,0%	73,3%	17,0%	-
CRI Pacto	21C0818353	Loteamento	PB	Bananeiras	Travessia	Única	IPCA	13,10%	4.733.009	0,4%	jul-34	19,8%	100,0%	45,5%	12,6%	79,5%
CRI Pardini	22G0961469	Residencial Vertical	MG	Divinopolis	Travessia	Única	IPCA	12,60%	4.661.595	0,4%	ago-25	58,8%	96,7%	97,7%	0,0%	345,9%
CRI Imoquia	20A1044659	Loteamento	PB	Patos e Taperoá	Travessia	Única	IGPM	14,00%	4.171.025	0,3%	fev-30	51,6%	100,0%	77,0%	3,9%	81,0%
Oasis	-	Residencial Vertical	RN	Natal	Travessia	-	IPCA	11,80%	2.999.668	0,2%	fev-51	-	-	-	-	-
CRI Mantiqueira	20H0874600	Loteamento	MG	Extrema	Travessia	Única	IPCA	11,85%	2.498.986	0,2%	abr-33	41,3%	100,0%	75,2%	4,2%	122,0%
CRI Co-Haut 001	22A0759361	Residencial Vertical	PE	Recife	Habitasec	Sênior	IPCA	14,03%	1.071.270	0,1%	dez-25	-	49,4%	-	-	-
CRI Hot Beach	21H1035398	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino 1	IPCA	9,25%	62.679	0,0%	ago-27	55,8%	100,0%	97,7%	2,7%	239,3%

Visão Geral

Indexador + 12,85% a.a **1.115.398.241** **92,0%** **33,6%** **53,2%** **37,6%** **3,90%** **98,5%**

¹ Operação com taxa IPCA+17,0% e pagamento mínimo de IPCA+12,0%. Os juros de 5,0% não pagos são capitalizados e incorporados ao saldo devedor até o início das amortizações

² Operações nas quais a razão PMT pode estar abaixo de 100% até o habite-se. Por se tratar de residencial vertical com pagamento relevante na entrega das chaves, o CRI possui fundo de juros para complementar os pagamentos da PMT até o habite-se

³ FII CVPAR – Fundo de CRI ao qual espere-se retorno de IPCA + 12,00% a.a

⁴ CRI Cristal: A operação está passando por um processo de troca de garantias

⁵ Gran Poeme: O Empreendimento está em fase de retirada do habite-se, dessa forma começaremos os desligamentos, nesse período de pagamento de chaves as parcelas mensais serão pagas pelo empreendedor até o desligamento dos créditos.

Operações em Atenção



CRI

Imoquia

Valor (R\$): 4.171.025

% PL do Fundo: 0,3%

Participação no Div. Mínimo: 0,4%

LTV: 51,6%

Razão PMT: 81,0%

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), esta sendo feita uma adequação da curva para sincronização com a curva da carteira, o que deixa o CRI mais saudável.



FDIC

Residence Club

Valor (R\$): 116.267.072

% PL do Fundo: 9,6%

Participação no Div. Mínimo: 7,9%

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

Nabileque

Valor (R\$): 23.801.806

% PL do Fundo: 2,0%

Participação no Div. Mínimo: 1,8%

LTV: 95,4%

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.



CRI

Cristal Residence

Valor (R\$): 7.572.087

% PL do Fundo: 0,6%

Participação no Div. Mínimo: 0,7%

LTV: 35,9%

Razão PMT: 0,0%

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



Valor (R\$): 4.733.009

% PL do Fundo: 0,4%

Participação no Div. Mínimo: 0,4%

LTV: 19,8%

Razão PMT: 79,5%

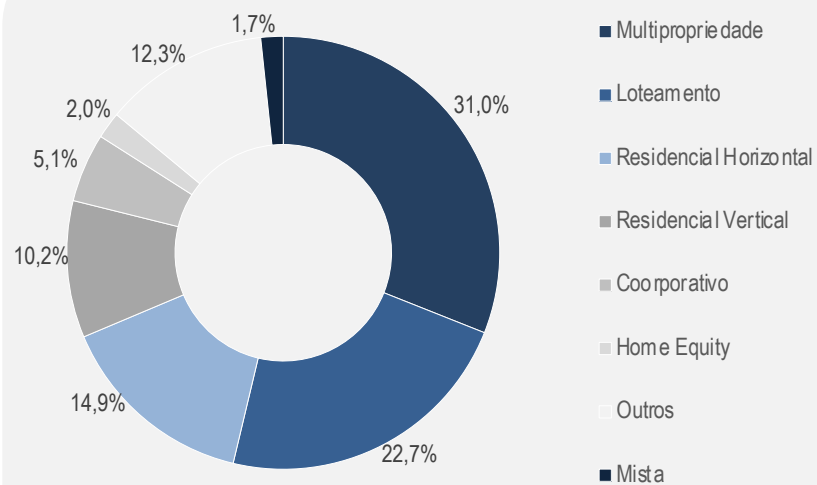
Comentário:

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.

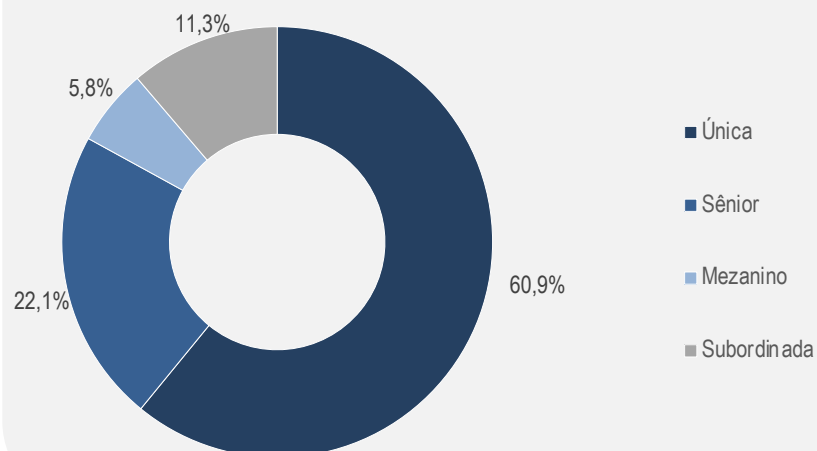


Alocação

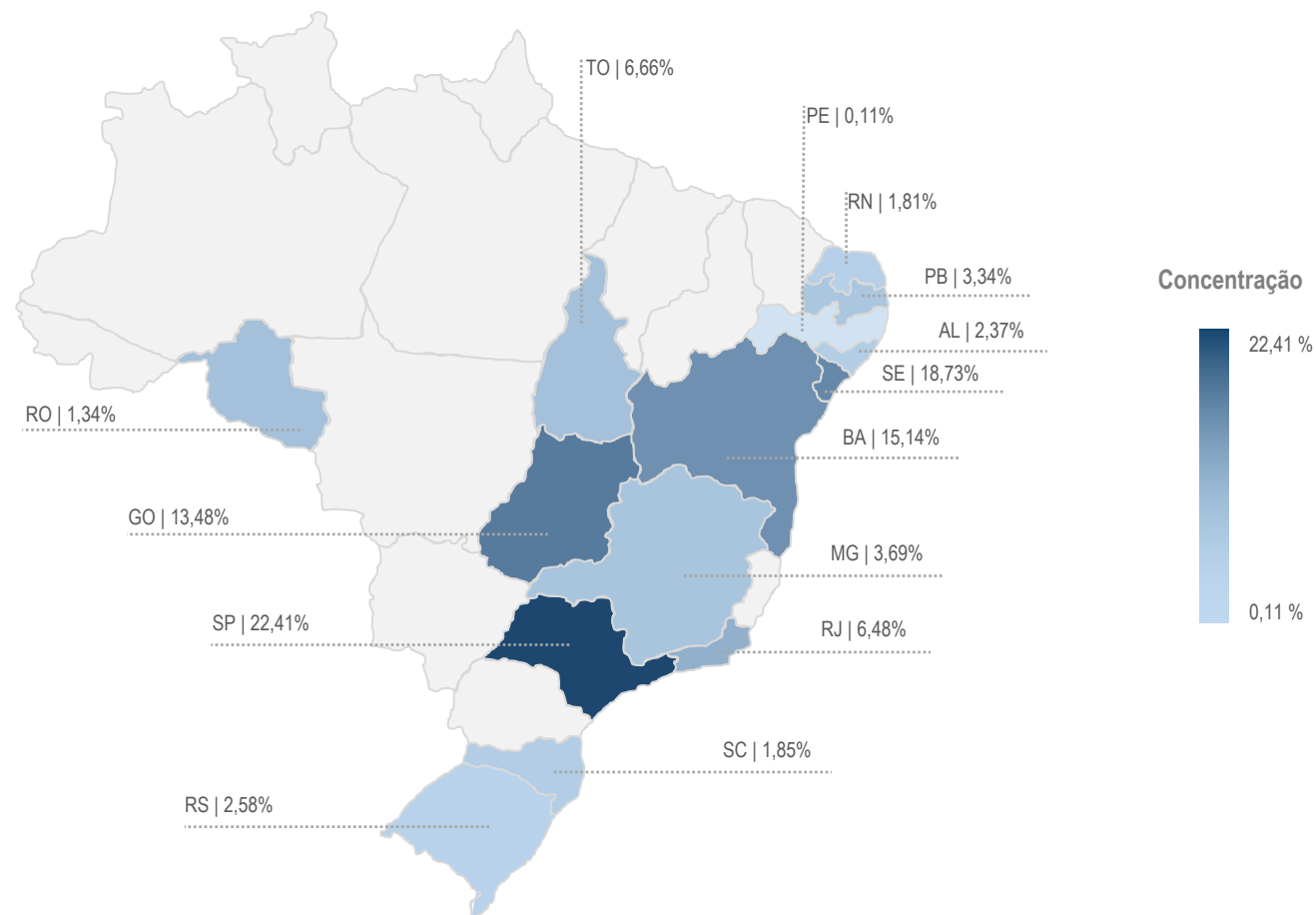
Por Segmento



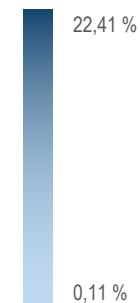
Por Classe



Distribuição Geográfica

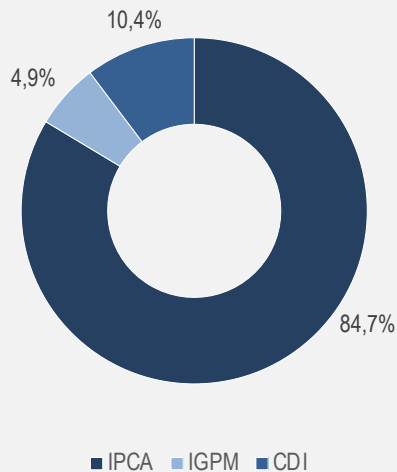


Concentração



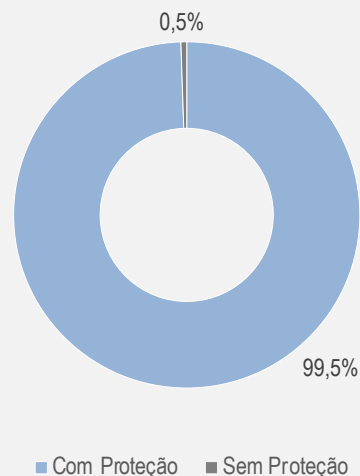
Alocação

Por Indexador

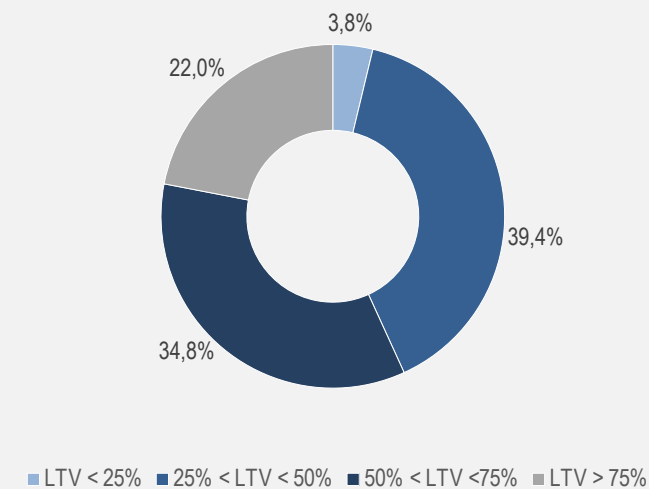


Taxa Média de Juros IPCA	12,90% a.a.
Taxa Média de Juros IGPM	11,20% a.a.
Taxa Média de Juros CDI	10,00% a.a.

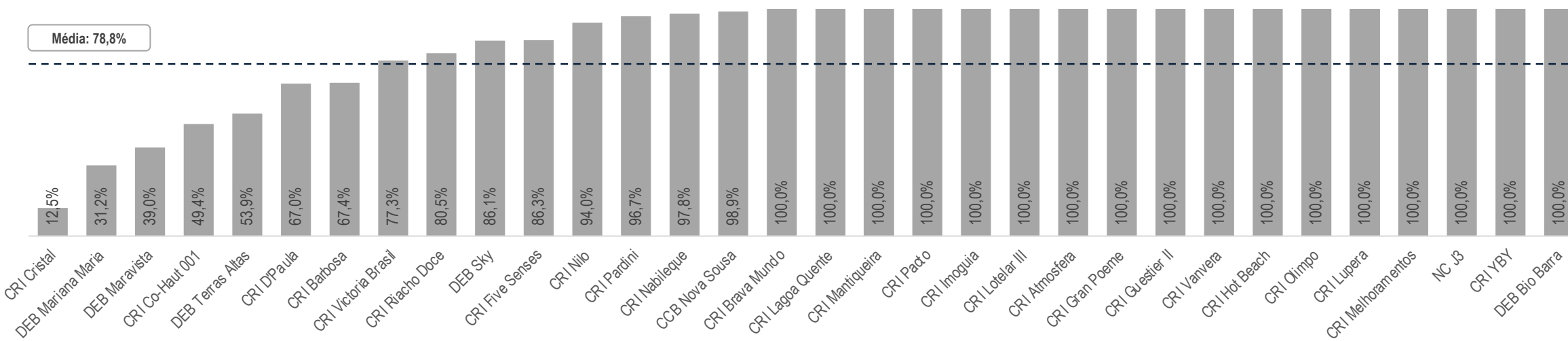
Por Proteção contra Deflação



Por Loan to Value



Andamento das Obras



Performance Mínima por Operação

Ativo	Valor por Operação (R\$)	Dividendo Mínimo por Operação (R\$/cota)	Participação por Operação (%)	Inadimplência Inicial (%)	Inadimplência Atual (%)	Variação (%)	Inadimplência para Default (%)
Prima	120.015.281	0,0971	9,73%	-	-	-	-
Maravista	101.320.023	0,0819	8,22%	-	-	-	-
FIDC Residence	116.267.072	0,0790	7,92%	-	-	-	-
Laçoa Quente	87.536.409	0,0746	7,48%	1,51%	1,92%	0,41%	65,09%
Casa Holding	57.891.660	0,0614	6,16%	-	-	-	-
Five Senses	53.921.945	0,0530	5,31%	19,61%	12,12%	-7,49%	46,30%
Home Equity	22.163.767	0,0528	5,29%	-	-	-	-
Victoria Brasil	56.172.500	0,0407	4,08%	0,00%	21,03%	21,03%	37,30%
Hot Beach	52.464.763	0,0402	4,04%	9,38%	2,72%	-6,66%	44,10%
Guestier II	49.927.494	0,0372	3,73%	0,35%	7,19%	6,84%	36,00%
Mariana Maria	31.419.802	0,0333	3,34%	-	-	-	-
Vanvera	33.151.846	0,0271	2,72%	3,50%	5,12%	1,62%	44,60%
Lotelar III	31.762.474	0,0270	2,71%	0,94%	2,23%	1,28%	32,50%
Nova Sousa	27.569.662	0,0260	2,60%	4,33%	9,88%	5,55%	34,00%
Terras Altas	23.918.392	0,0254	2,54%	4,66%	9,95%	5,28%	-
Exata	18.593.200	0,0197	1,98%	-	-	-	-
D'Paula	21.435.435	0,0187	1,88%	1,03%	0,83%	-0,19%	21,19%
Nabileque	23.030.452	0,0182	1,82%	13,33%	6,97%	-6,36%	42,50%
Brava Mundo	18.836.720	0,0168	1,68%	1,71%	2,82%	1,11%	78,73%
Riacho Doce	16.859.250	0,0166	1,66%	6,03%	10,71%	4,68%	38,63%
YBY	15.055.606	0,0160	1,60%	2,37%	1,07%	-1,30%	25,00%
Sky	17.688.114	0,0154	1,55%	-	-	-	-
Mantiqueiras	17.337.900	0,0140	1,41%	1,71%	4,22%	2,52%	31,00%
Melhoramentos	15.157.676	0,0121	1,21%	3,36%	2,31%	-1,04%	57,70%
Barbosa	15.305.826	0,0117	1,18%	0,53%	11,06%	10,53%	35,00%
Nilo	10.406.894	0,0084	0,84%	1,43%	7,40%	5,97%	43,00%
Lupera	8.401.436	0,0079	0,79%	0,79%	0,48%	-0,30%	55,72%
Yuca	5.500.000	0,0078	0,79%	-	-	-	-
Pardini	4.937.799	0,0070	0,71%	0,00%	0,00%	0,00%	58,00%
Atmosfera	9.181.691	0,0070	0,70%	0,31%	5,40%	5,09%	35,00%
CRI Home Equity	6.578.955	0,0070	0,70%	2,75%	-	-	-
Cristal	7.668.174	0,0067	0,67%	0,04%	N/A	N/A	75,00%
Gran Poeme	5.852.156	0,0062	0,62%	5,15%	8,21%	3,06%	42,70%
Olimpo	5.295.241	0,0045	0,45%	0,22%	1,79%	1,57%	39,52%
Bio Barra	4.788.511	0,0045	0,45%	11,94%	16,98%	5,04%	-
Imoçuia	4.081.740	0,0040	0,40%	2,48%	3,91%	1,44%	34,00%
J3	4.902.028	0,0040	0,40%	2,30%	2,37%	0,07%	55,00%
Pacto Urbanismo	4.817.202	0,0038	0,38%	5,02%	12,65%	7,62%	37,00%
Oasis	2.999.668	0,0026	0,26%	-	-	-	-
Co-Haut 001	1.010.972	0,0009	0,09%	-	-	-	-

Visão Geral

1,00

100,00%

-

-

-

-

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

- O dividendo mínimo por cota esperado com a alocação atual da carteira é de **R\$ 1,00 + 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 IGP-M). O percentual da carteira é atualizado da seguinte maneira: **6,84%** sobre indexador de 3 meses atras, **68,07%** sobre indexador de 2 meses atras e **25,09%** sobre indexador de 1 mês atras.
- A Correção Monetária ponderada do mês de **Dezembro** ficou em **0,24%** de reajuste, sendo **0,22%** 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 **0,27%** de reajuste, sendo **0,24%** referente ao **IPCA** e **0,03%** ao **IGP-M**.



Detalhamento do Ativos



CRI

Atmosfera

Segmento: Residencial Vertical
Localização: Ubatuba, SP
VGV: R\$ 34.180.622,27
Taxa: IPCA + 11,68% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 40.000.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

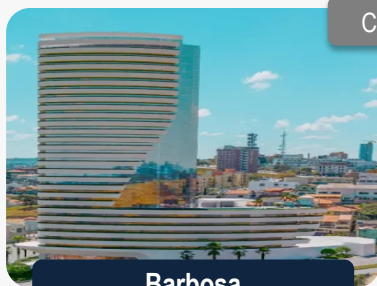
Valor da Carteira: 77% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 91,4% das unidades vendidas



www.atmosfera.com



CRI

Barbosa

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

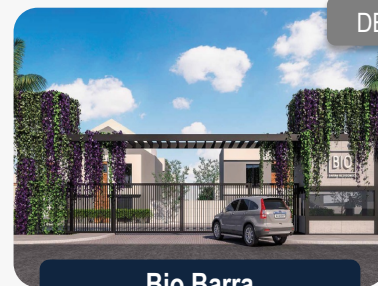
Valor da Carteira: 25% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 67,4% concluídas

Vendas: 67,4% das unidades vendidas



www.barbosaincorporadora.com.br



DEB

Bio Barra

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

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

- Loteamento localizado no Rio de Janeiro para construção de empreendimentos horizontais.
- Quantidade total de Lotes: 22
- Área total construída: 14.904m²



www.arosinc.com.br



CRI

Brava Mundo

Segmento: Multipropriedade
Localização: Itajaí, SC
VGV: R\$ 128.500.000,00
Taxa: IPCA + 11,35% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 31.100.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

Valor da Carteira: 17% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 78,7% das unidades vendidas



www.bravamundo.com.br

Detalhamento do Ativos



CRI

Casa Holding

Segmento: Corporativo

Localização: Rio de Janeiro, RJ

VG: N/A

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 57.700.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRIs



www.redehospitalcasa.com.br



CRI

Cristal Residence

Segmento: Loteamento

Localização: Pojuca, BA

VG: R\$ 22.570.800,00

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 20.100.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

Valor da Carteira: 33% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 12,5% concluídas

Vendas: 100,0% das unidades vendidas



www.instagram.com/rochhaoficial



CRI

D'Paula

Segmento: Residencial Vertical

Localização: São Paulo, SP

VG: R\$ 34.500.000,00

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 25.000.000,00

Garantias:

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

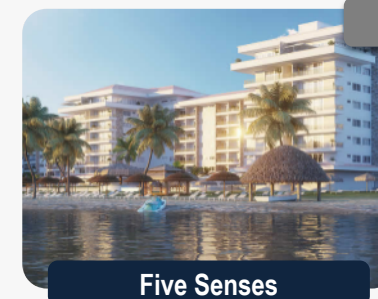
Valor da Carteira: 27% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 67,0% concluídas

Vendas: 78,4% das unidades vendidas



www.dpaulasantos.com.br



CRI

Five Senses

Segmento: Multipropriedade

Localização: Palmas, TO

VG: R\$ 240.000.000,00

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 50.000.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs e CCBs

Valor da Carteira: 24% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 86,3% concluídas

Vendas: 41,3% das unidades vendidas



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: 92,1% das unidades vendidas



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



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

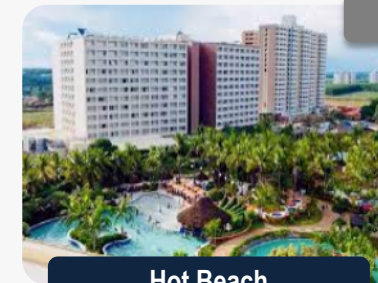
Valor da Carteira: 41% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 49,4% concluídas

Vendas: N/A



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: 97,7% das unidades vendidas



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 CCLs

Valor da Carteira: 60% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 77,0% 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 CRIs

Obras: 100% concluídas

Vendas: 85,1% 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 fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica

Lastro: Operação lastreada em CCLs

Valor da Carteira: 63% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 84,2% concluídas

Vendas: 53,5% das unidades vendidas



www.lagoaecotowers.com.br



CRI

Lotelar III

Segmento: Loteamento

Localização: Itapetininga, SP

VGv: R\$ 74.500.786,78

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 58.200.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCLs

Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRIs

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 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: 50,2% das unidades vendidas



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 27.743m²



www.victoriabrasilemp.com.br



DEB

Mariana Maria

Segmento: Residencial Vertical

Localização: Salto, SP

VGv: R\$ 73.372.000,00

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 50.000.000,00 (R\$ 23MM liquidados pela Urca)

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de unidades vendidas e do estoque
- Alienação fiduciárias das cotas da SPE

Detalhes da Operação:

- Projeção de vendas das quantidades em estoque em 45 meses
- Quantidade total de apartamentos: 224
- Área Total do empreendimento: 14.112 m²
- R\$5.200,00 preço médio do m²



www.tpob.com.br



CRI

Melhoramentos

Segmento: Loteamento

Localização: Caldas Novas, GO

VGv: R\$ 68.544.000,00

Taxa: IPCA + 12,01% a.a.

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 25.500.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

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

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 81,7% das unidades vendidas



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: 97,8% concluídas

Vendas: 83,0% das unidades vendidas



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: 94,0% concluídas

Vendas: 68,0% das unidades vendidas



www.edificionilo.com.br



CCB

Nova Sousa

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

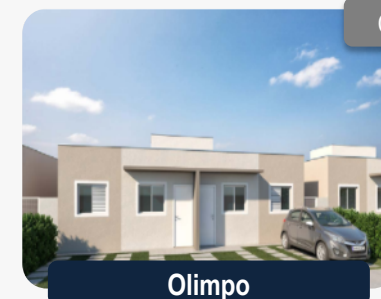
Valor da Carteira: 40% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 98,9% concluídas

Vendas: 61,0% das unidades vendidas



www.novasousa.com.br



CRI

Olimpo

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

Valor da Carteira: 23% do valor integralizado nos CRIs

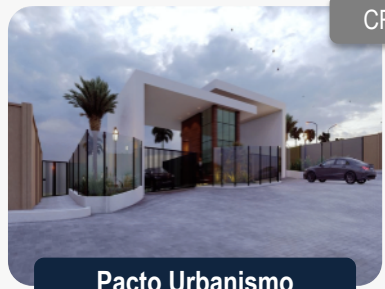
Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 82,2% das unidades vendidas



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: 45,5% 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 fiduciárias das cotas da SPE
- Fundo de Obra de 100% do custo remanescente
- Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI
- Aval dos Sócios pessoa física e jurídica

Lastro: Operação lastreada em CCIs

Valor da Carteira: 31% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 96,7% concluídas

Vendas: 97,7% das unidades vendidas

www.construtorapardini.com



DEB

Prima

Segmento: Diversos

Localização: Esplanada e Salvador, BA

VGv: R\$ 948.493.000,00

Taxa: IPCA + 12,0% a.a. até 17,0%

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 450.000.000,00 (R\$ 108,0MM liquidados pela Urca)

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

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



www.primainova.com.br



CRI

Quinta da Mantiqueira

Segmento: Loteamento

Localização: Extrema, MG

VGv: R\$ 54.718.208,72

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 21.912.000,00

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação 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: 75,2% 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

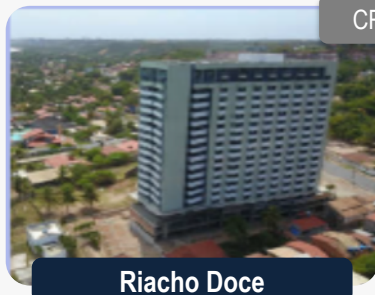
Valor da Emissão: R\$ 388.800.000,00

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis das unidades vendidas com sobregarantia
- Alienação 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: 80,5% concluídas

Vendas: 97,6% das unidades vendidas



www.riachodoce.club



DEB

Sky

Segmento: Loteamento

Localização: Paulo Afonso, BA

VGv: R\$ 18.343.834,20

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

Periodicidade: Mensal

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

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

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



www.skyempreendimentos.com



DEB

Terras Altas

Segmento: Loteamento

Localização: Pelotas, RS

VGv: R\$ 49.303.296,00

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

Periodicidade: Mensal

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

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

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



www.loteamentoterrasaltas.com.br

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: 95,4% 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 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

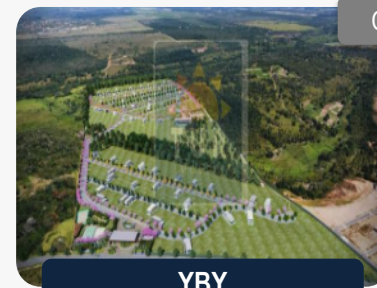
Valor da Carteira: 56% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 77,3% concluídas

Vendas: 40,8% das unidades vendidas



www.riachodoce.club



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

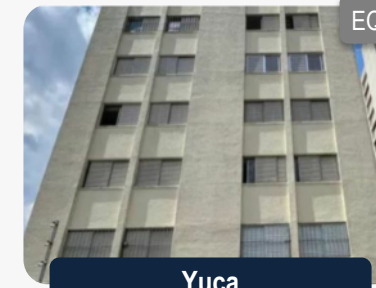
Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 62,1% das unidades vendidas



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

www.urcACP.com.br
ri@urcACP.com.br