

# URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

*Relatório Gerencial – Novembro 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

- Com a proximidade de finalização e liberação para construção de casas, os empreendimentos Nabileque e Lago das Colinas tiveram melhora significativa na arrecadação.
- Foi concluída a reestruturação das empresas que desenvolvem alguns dos empreendimentos que serão operados pela marca Hard Rock International no Brasil. Os recebíveis destes empreendimentos, em sua maior parte, são os ativos que compõem a carteira do FIDC Residence, do qual o URPR11 é investidor, juntamente com Itaú BBA e outros fundos. A Urca coordenou, como apoio do Itaú BBA, todo o processo de reestruturação que envolveu a troca de controle acionário, renegociação dos compromissos com a detentora da marca nos EUA e reestruturação dos passivos financeiros com diversos credores. Estas mudanças trarão mais facilidade e agilidade na atração de novos investidores para os empreendimentos e consequente aceleração do ritmo de obras.
- O gestor segue com uma estratégia conservadora de gestão de caixa, direcionando recursos exclusivamente para as operações em carteira e atuando fortemente em conjunto com os cedentes em estratégias comerciais e de obra.
- Inserimos no relatório uma nova sessão para tratar com maiores detalhes das operações que tem algum ponto de atenção visualizado pela gestão.

## 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\$ 1.005 milhões**

**Cotação** (B3)  
**R\$ 85,70** (-16,52%)<sup>1</sup>

**Patrimônio Líquido**  
**R\$ 1.198 milhões**

**Cota Patrimonial**  
**R\$ 102,66**

**Dividendos**  
**R\$ 1,10 por cota**

**Dividendos** (LTM)  
**R\$ 14,82 por cota**

**Cotistas**  
**91.137 cotistas**

**Liquidez Média Diária**  
**R\$ 3,653 milhões**

## Movimentações do Mês

### Referente a CRIs, o fundo integralizou:

- R\$ 1.185.752,55 do CRI Barbosa
- R\$ 731.757,78 do CRI D'Paula
- R\$ 2.312.805,48 do CRI Five Senses
- R\$ 500.276,62 do CRI Guestier II
- R\$ 4.101.969,07 do CRI Victoria Brasil

### Referente a DEBs, o fundo integralizou:

- R\$ 179.875,38 da DEB Maravista

## 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%.

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

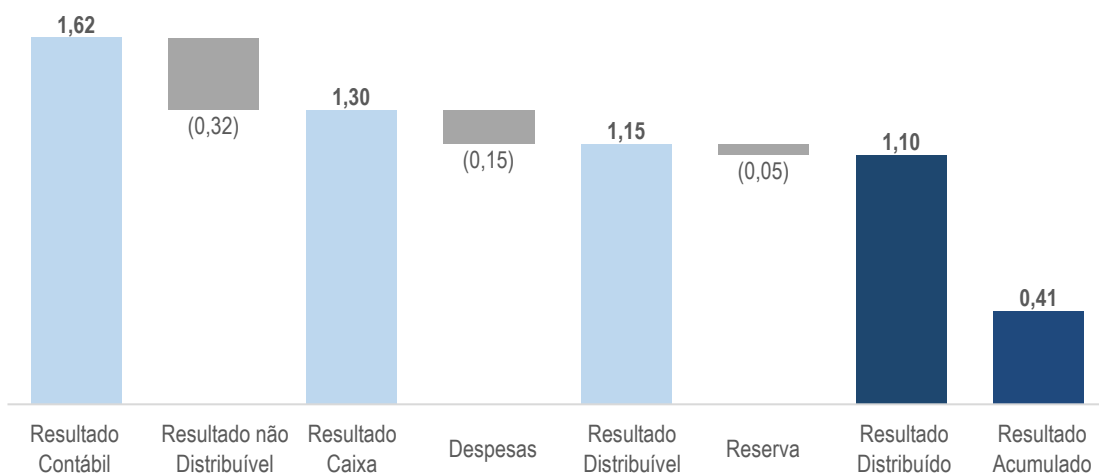




### Demonstração do Resultado do Exercício

	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	2023 YTD	LTM
<b>Receita</b>	<b>16.030.801</b>	<b>16.068.295</b>	<b>16.131.489</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>176.148.518</b>	<b>192.179.319</b>
Juros dos CRIs	11.101.700	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	120.605.708	131.707.408
Atualização Monetária dos CRIs	3.668.338	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	34.353.070	38.021.407
Outras Receitas Financeiras	1.260.763	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	21.189.740	22.450.503
<b>(-) Despesas</b>	<b>(1.140.311)</b>	<b>(1.225.284)</b>	<b>(1.254.364)</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>(12.868.905)</b>	<b>(14.009.216)</b>
Taxa de Administração	(233.793)	(251.361)	(255.034)	(207.272)	(256.009)	(189.086)	(236.419)	(233.210)	(239.907)	(259.882)	(219.109)	(218.189)	(2.565.476)	(2.799.269)
Taxa de Gestão	(888.414)	(955.171)	(969.127)	(787.632)	(972.833)	(718.524)	(898.393)	(886.196)	(911.645)	(987.552)	(832.614)	(829.119)	(9.748.806)	(10.637.220)
Outros Custos e Despesas	(18.104)	(18.753)	(30.203)	(36.503)	(29.677)	(120.579)	(43.282)	(17.823)	(42.216)	(42.189)	(53.523)	(119.875)	(554.622)	(572.727)
<b>Reserva de Caixa<sup>1</sup></b>	<b>(804.333)</b>	<b>162.574</b>	<b>(70.545)</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>(2.912.427)</b>	<b>(3.716.760)</b>
<b>Resultado Líquido</b>	<b>14.086.156</b>	<b>15.005.585</b>	<b>14.806.580</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>160.367.186</b>	<b>174.453.343</b>
por cota (R\$)	1,21	1,29	1,27	1,40	1,24	1,33	1,44	1,03	1,16	1,17	1,24	1,15	13,73	14,94
<b>Valor Distribuído</b>	<b>14.129.471</b>	<b>14.594.060</b>	<b>15.177.822</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>158.964.637</b>	<b>173.094.108</b>
por cota (R\$)	1,21	1,25	1,30	1,33	1,32	1,33	1,34	1,13	1,16	1,17	1,18	1,10	13,61	14,82
<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>11.675.248</b>	<b>11.675.248</b>	<b>11.675.248</b>	<b>11.733.895</b>		
(-) Reserva de Lucro <sup>(2)</sup>	43.315	(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)	(1.359.235)

### Resultado por cota (R\$)



O fundo apresentou no mês de novembro o resultado contábil de **R\$1,62**. Dentro desse valor contábil **R\$0,32** não foi concretizado em caixa (Não podendo ser distribuído), dessa forma o resultado caixa do fundo ficou no valor de **R\$1,30**.

Após o desconto com as despesas mensais o fundo teria **R\$1,15** disponíveis para realizar a distribuição, porém foi tomada a decisão de acumular **R\$0,05** na reserva de lucro. O resultado distribuído foi de **R\$1,10**.

O fundo apresenta resultado acumulado em seus papéis de **R\$0,41 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

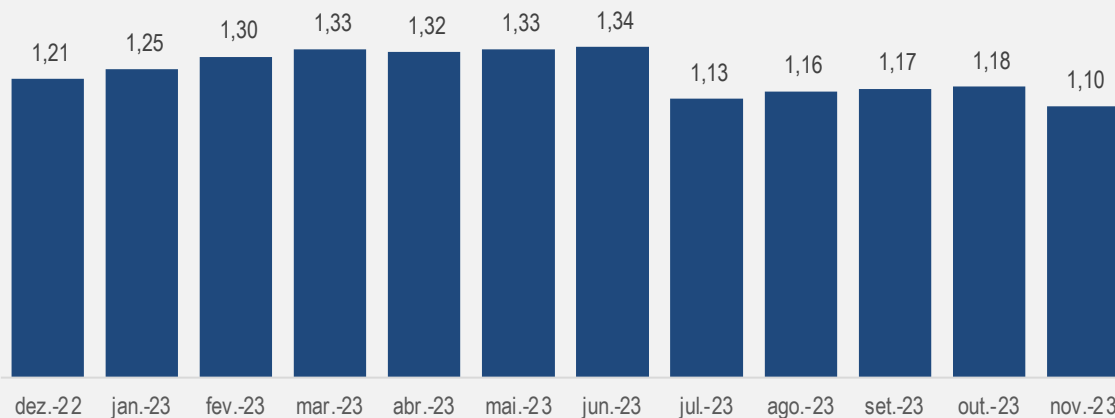
<sup>2</sup> As reservas de caixa passaram a ser feitas a partir do mês de ago/2020 antes da distribuição de resultados, para refletir e provisionar pagamentos de despesas não recorrentes do fundo



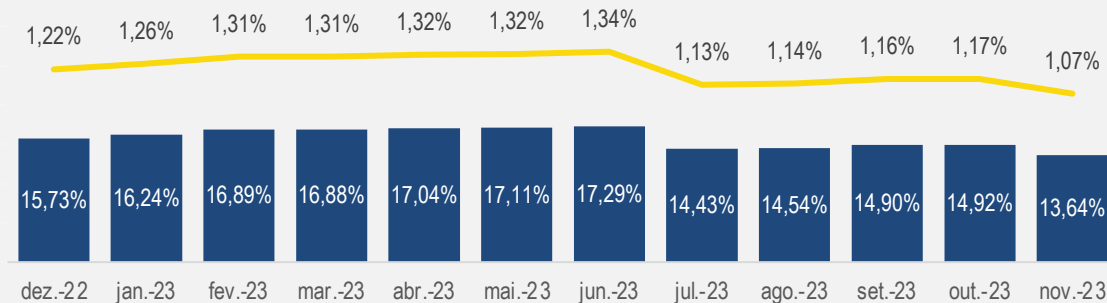


### Rentabilidade

#### 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>
dez/22	1,21	1,22%	1,19%	103,0%	125,4%	129,8%
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%	134,26%	171,5%
<b>Últimos 12 Meses</b>	<b>14,82</b>	<b>14,44%</b>	<b>12,01%</b>	<b>120,2%</b>	<b>135,3%</b>	<b>188,4%</b>

A distribuição de rendimentos referente a novembro foi de **R\$ 1,10/cota**. Este valor representa um *dividend yield*<sup>3</sup> mensal de 1,07% e anual de 13,64%, equivalendo a uma remuneração de 134,26% do CDI no mês.

O fundo distribuiu R\$ 14,82 por cota nos últimos doze meses e R\$ 13,61 por cota em 2023, equivalentes a um *dividend yield* no período de 14,44% e 12,04%, respectivamente.

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

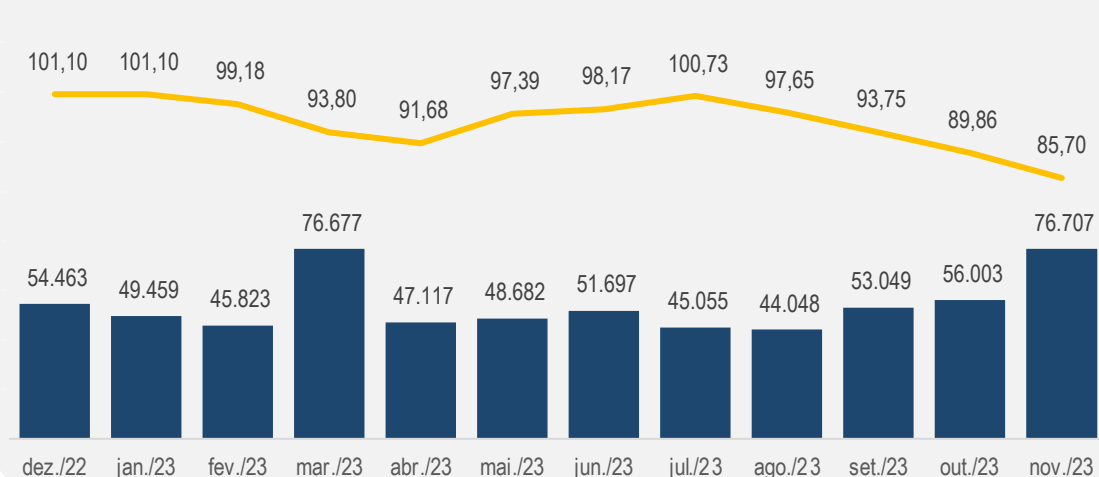
<sup>3</sup> Dividend Yield sobre o valor da cota patrimonial do mês



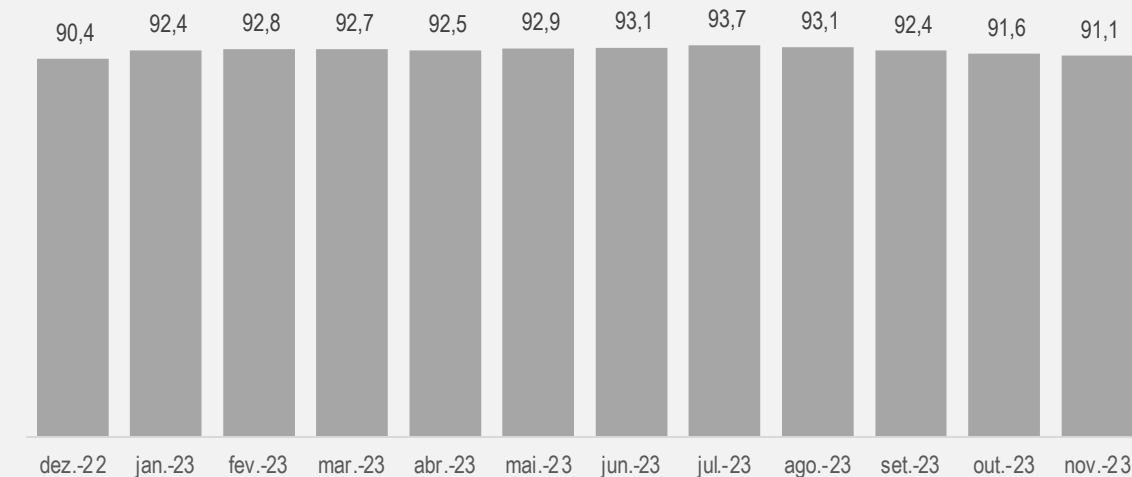
## Mercado Secundário

	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	2023 YTD	LTM
<b>Volume Negociado (R\$ Mil)</b>	51.697	45.055	44.048	53.049	56.003	76.707	594.318	648.781
<b>Média Diária (R\$ Mil)</b>	2.462	2.253	1.915	2.652	2.667	3.653	2.584	2.595
<b>Cotas Negociadas</b>	538.666	455.891	451.851	562.553	625.893	910.440	6.350.415	6.904.193
<b>Giro (%)</b>	4,6%	3,9%	3,9%	4,8%	5,4%	7,8%	4,9%	4,9%
<b>Cota Fechamento</b>	98,17	100,73	97,65	93,75	89,86	85,03	85,03	85,03

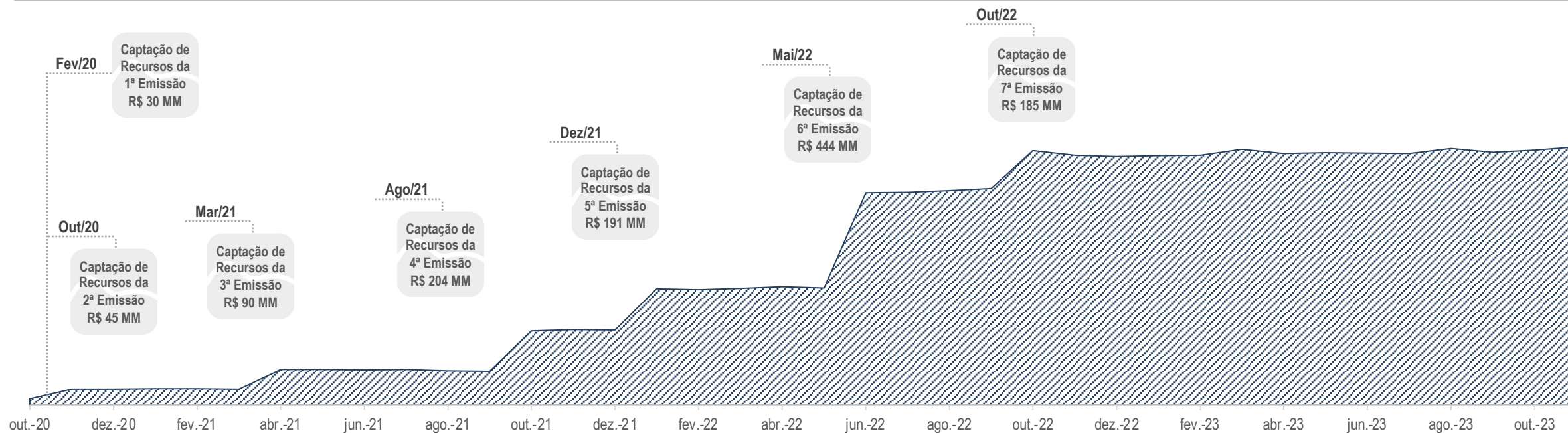
Liquidez Mensal (R\$ mil) e Cota de Fechamento (R\$)



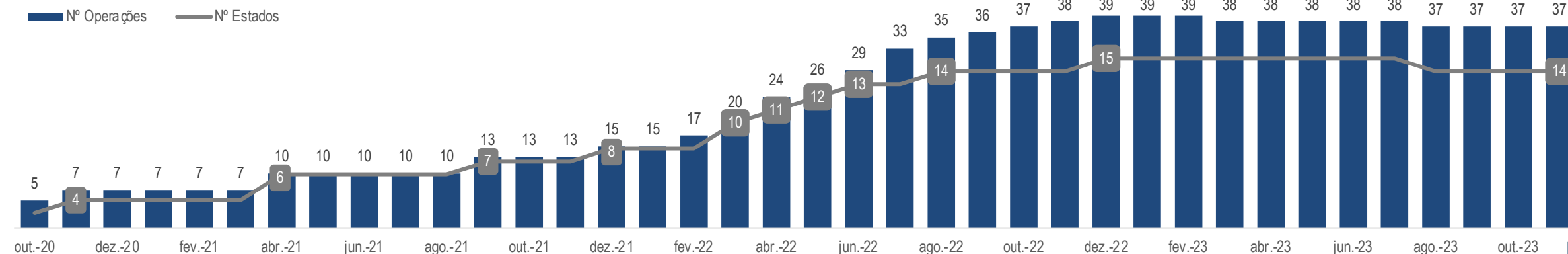
Número de Cotistas (Em milhares)



## 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%	118.198.138	9,9%	jan-30	-	-	-	-	-
FIDC Residence	-	Multipropriedade	-	-	-	-	CDI	10,00%	113.984.665	9,5%	-	-	-	-	-	-
DEB Maravista	-	Residencial Horizontal	SE	Aracaju	Ventura Nordeste Emp	-	IPCA	16,00%	111.094.476	9,3%	mai-26	-	38,0%	-	-	-
CRI Lagoa Quente	21K0002027	Multipropriedade	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	IPCA	11,35%	87.923.186	7,3%	abr-34	28,7%	84,2%	54,2%	2,0%	408,1%
CRI Victoria Brasil	21C0789502	Residencial Horizontal	SE	Aracaju	Travessia	Única	IPCA	12,00%	59.865.275	5,0%	abr-31	140,3%	77,3%	40,8%	16,8%	138,4%
CRI Casa Holding	22H1049939	Cooperativo	RJ	Rio de Janeiro	Canal Sec	Sênior	IPCA	12,68%	57.439.739	4,8%	set-29	-	-	-	-	-
CRI Guestier II	21K0591458	Loteamento	SP	Bauru	Travessia	Única	IGPM	11,00%	51.127.544	4,3%	jun-33	63,5%	100,0%	94,0%	6,8%	153,6%
CRI Hot Beach	21H1035009	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino 2	IPCA	11,00%	38.613.888	3,2%	ago-27	57,2%	100,0%	97,2%	2,8%	133,6%
CRI Lotelar III	22B0448635	Loteamento	SP	Itapetinga	Travessia	Única	IPCA	12,65%	32.136.404	2,7%	jun-36	58,1%	100,0%	87,0%	2,0%	134,7%
DEB Mariana Maria	-	Residencial Vertical	SP	Salto	Mariana Maria Emp	-	IPCA	16,00%	30.098.344	2,5%	abr-27	-	31,2%	4,5%	-	-
CRI Five Senses	21H1004301	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Subordinada	IPCA	16,40%	26.945.783	2,2%	mar-28	34,2%	83,6%	40,2%	11,9%	188,0%
CRI Five Senses	21H1003998	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Sênior	IPCA	13,00%	26.934.599	2,2%	mar-28	34,2%	83,6%	40,2%	11,9%	188,0%
DEB Terras Altas	-	Loteamento	RS	Pelotas	Highland Emp	-	IPCA	17,00%	23.918.392	2,0%	jan-32	83,6%	53,9%	29,3%	9,5%	-
CCB Nova Sousa	-	Loteamento	PB	Sousa	Travessia	Única	IPCA	14,75%	27.507.010	2,3%	ago-31	111,6%	98,9%	61,0%	9,2%	NA
Home Equity	-	Home Equity	-	-	-	-	IPCA	11,80%	21.955.264	1,8%	fev-51	-	-	-	-	-
CRI Nabileque	21E0823289	Loteamento	GO	Silvânia	Travessia	Única	IPCA	14,10%	21.413.950	1,8%	jul-32	96,3%	97,8%	85,3%	6,9%	100,0%
CRI D'Paula	22J1295552	Residencial Vertical	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	IPCA	13,00%	20.924.202	1,7%	dez-26	68,0%	64,9%	78,4%	0,8%	N/A
CRI Barbosa	22G0963180	Residencial Vertical	MG	Varginha	Travessia	Subordinada	IPCA	14,75%	18.988.689	1,6%	jul-25	32,4%	67,2%	67,4%	10,1%	30,7%
CRI Brava Mundo	21J0989122	Multipropriedade	SC	Itajai	Travessia	Única	IPCA	11,35%	18.127.980	1,5%	fev-28	24,0%	100,0%	79,7%	2,5%	119,4%
CRI Riacho Doce	22D0844981	Multipropriedade	AL	Maceio	Habitasec	Única	IPCA	13,00%	17.426.005	1,5%	abr-29	36,6%	79,6%	96,8%	5,4%	232,0%
DEB Sky	-	Loteamento	BA	Paulo Afonso	Sky Emp	-	IPCA	16,00%	17.398.395	1,5%	jan-32	-	86,1%	20,2%	-	-
CRI YBY	22G1162067	Loteamento	RN	Parnamirim	Canal Sec	Única	IPCA	13,30%	14.270.029	1,2%	nov-31	131,1%	100,0%	95,1%	7,6%	59,3%
CRI Vanvera	21D0736598	Loteamento	RO	Ariquemes	Travessia	Única	IPCA	12,15%	13.058.988	1,1%	nov-34	38,3%	100,0%	95,1%	4,9%	168,1%
CRI Hot Beach	21H1035558	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Subordinada	IPCA	13,00%	12.863.226	1,1%	ago-27	57,2%	100,0%	97,2%	2,8%	133,6%
CRI Melhoramentos	22F0756676	Loteamento	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	IPCA	12,01%	11.844.113	1,0%	jun-37	59,6%	100,0%	80,9%	2,3%	239,1%
FI CVPAR²	-	Outros	-	-	BTGPactual	-	IPCA	12,00%	10.846.000	0,9%	-	-	-	-	-	-
CRI Atmosfera	20H0775484	Residencial Vertical	SP	Ubatuba	Travessia	Única	IPCA	11,68%	8.368.513	0,7%	ago-32	64,9%	100,0%	91,4%	5,1%	430,4%
CRI Lupera	22D0005008	Loteamento	TO	Araguaina	Vert	Única	IPCA	12,00%	8.122.710	0,7%	jun-37	26,7%	100,0%	52,2%	0,5%	79,5%
CRI Cristal⁴	22F1359784	Loteamento	BA	Pojuca	Travessia	Única	IPCA	14,00%	7.527.310	0,6%	jul-25	36,1%	12,5%	100,0%	N/A	0,6%
CRI Barbosa	22G0961446	Residencial Vertical	MG	Varginha	Travessia	Sênior	IPCA	12,15%	6.619.036	0,6%	jul-25	32,4%	67,2%	67,4%	10,1%	30,7%
CRI Home Equity	23G2256484	Outros	-	-	Travessia	Subordinada	IPCA	12,00%	6.436.771	0,5%	jan-43	-	-	-	-	-
CRI Gran Poeme⁵	22A0731741	Residencial Horizontal	GO	Goiania	Travessia	Única	IPCA	11,25%	5.878.268	0,5%	jan-27	57,3%	100,0%	92,1%	13,9%	3155,8%
YUCA	-	Residencial Vertical	SP	São Paulo	-	-	IPCA	22,00%	5.500.000	0,5%	jul-25	-	-	-	-	-
CRI Olimpo	21L0939502	Loteamento	SP	Monte Mor	True Sec	Sênior	IPCA	11,00%	5.302.271	0,4%	jan-25	62,0%	100,0%	83,0%	1,8%	100,9%
CRI Nilo	21H1088438	Residencial Vertical	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	IPCA	11,25%	4.943.366	0,4%	jul-23	35,1%	92,0%	68,0%	6,5%	54,0%
CRI Nilo²	21H1089110	Residencial Vertical	SP	São Paulo	Travessia	Subordinada	IPCA	13,50%	4.943.201	0,4%	jul-23	35,2%	92,0%	68,0%	6,5%	54,0%
NC J3	-	Loteamento	AL	Marechal Deodorc	Travessia	-	IPCA	12,68%	4.902.028	0,4%	mar-32	39,4%	100,0%	85,1%	1,9%	319,3%
CRI Pardini	22G0961469	Residencial Vertical	MG	Divinopolis	Travessia	Única	IPCA	12,60%	4.805.657	0,4%	ago-25	58,2%	96,7%	97,7%	0,0%	383,5%
DEB Bio Barra	-	Loteamento	RJ	Rio de Janeiro	Norte Emp	-	IPCA	11,75%	4.789.322	0,4%	mai-32	-	100,0%	73,3%	16,7%	-
CRI Pacto	21C0818353	Loteamento	PB	Bananeiras	Travessia	Única	IPCA	13,10%	4.748.611	0,4%	jul-34	21,0%	100,0%	45,5%	14,3%	101,2%
CRI Imoquia	20A1044659	Loteamento	PB	Patos e Taperoá	Travessia	Única	IGPM	14,00%	4.129.180	0,3%	fev-30	53,1%	100,0%	77,0%	3,9%	87,7%
Oasis	-	Residencial Vertical	RN	Natal	Travessia	-	IPCA	11,80%	2.971.449	0,2%	fev-51	-	-	-	-	-
CRI Mantiqueira	20H0874600	Loteamento	MG	Extrema	Travessia	Única	IPCA	11,85%	2.523.225	0,2%	abr-33	43,3%	100,0%	75,5%	4,2%	139,3%
CRI Co-Haut 001	22A0759361	Residencial Vertical	PE	Recife	Habitasec	Sênior	IPCA	14,03%	1.062.772	0,1%	dez-25	-	49,4%	-	-	-
CRI OMMAR	22G1046910	Residencial Vertical	SC	Florianopolis	Travessia	Sênior	IPCA	12,50%	99.425	0,0%	dez-26	23,9%	67,3%	82,7%	0,3%	143,3%
CRI Hot Beach	21H1035398	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino 1	IPCA	9,25%	64.295	0,0%	ago-27	57,2%	100,0%	97,2%	2,8%	133,6%

#### Visão Geral

Indexador + 12,81% a.a      1.098.641.695      91,7%      34,0%      54,1%      38,5%      3,65%      106,4%

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 FI CVPAR – Fundo de CRI ao qual espera-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\$):** 4.129.180  
**% PL do Fundo:** 0,3%  
**Participação no Div. Mínimo:** 0,4%  
**LTV:** 53,1%  
**Razão PMT:** 87,7%

**Comentário:**

A operação teve um aumento considerável de inadimplência pós pandemia, e demorou mais tempo do que o esperado para se recuperar. Apesar disso, a sobre garantia é grande o suficiente para manter a operação adimplente no momento e o saldo devedor adimplente da carteira permanece maior que o saldo devedor do CRI. Seguimos acompanhando e apoiando o empreendedor para que as novas vendas aumentem a razão PMT.



FDIC

**Residence Club**

**Valor (R\$):** 113.984.665  
**% PL do Fundo:** 9,5%  
**Participação no Div. Mínimo:** 7,8%  
**LTV:** N/A  
**Razão PMT:** N/A

**Comentário:**

As negociações de troca de controle da empresa proprietária dos empreendimentos foram concluídas, o que melhora a condição de governança da empresa e a capacidade de conseguir novos investimentos. Durante todo esse período a carteira permaneceu saudável, sendo esse o ponto de maior relevância dentro dessa operação. A carteira é bastante resiliente e existe muito valor potencial nos empreendimentos.



CRI

**Nabileque**

**Valor (R\$):** 21.413.950  
**% PL do Fundo:** 1,8%  
**Participação no Div. Mínimo:** 1,8%  
**LTV:** 96,3%  
**Razão PMT:** 100,0%

**Comentário:**

O empreendimento tem um histórico de pré investimento do fundo que dificultou a manutenção da qualidade da carteira com o atraso de obra que ocorreu por conta do aumento do preço de materiais, que nos levou a trabalhar junto com o empreendedor em um fluxo de obra que fosse possível ser endereçado pelo empreendedor em conjunto com o fundo. A ultima etapa está sendo cumprida com a ligação da energia do empreendimento. Com isso já vemos uma melhora na arrecadação e esperamos novas vendas.



CRI

**Cristal Residence**

**Valor (R\$):** 7.527.310  
**% PL do Fundo:** 0,6%  
**Participação no Div. Mínimo:** 0,7%  
**LTV:** 36,1%  
**Razão PMT:** 0,6%

**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, porem a gestão ainda não chegou a denominador comum com o empreendedor.



## Operações em Atenção



**Valor (R\$):** 4.748.611

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

**Participação no Div. Mínimo:** 0,4%

**LTV:** 21,0%

**Razão PMT:** 101,2%

### Comentário:

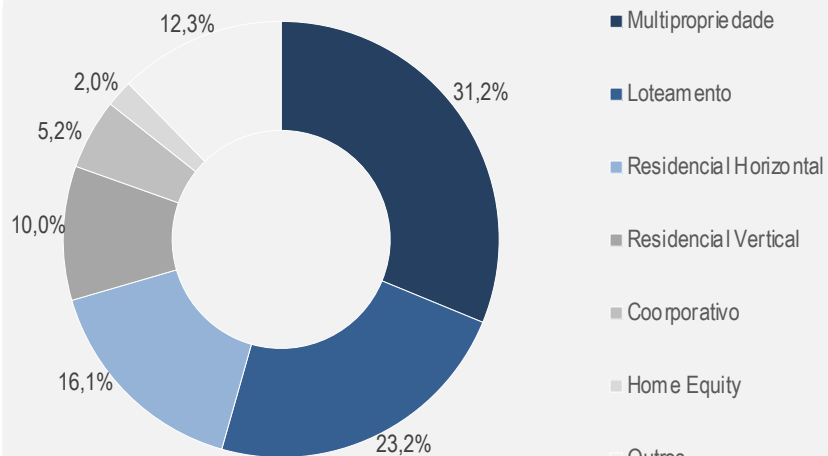
O estado da PB, dentre os estados investidos pelo fundo, foi o estado que teve mais impacto pós pandemia na qualidade da carteira. No empreendimento Lago das Colinas da Pacto Urbanismo o fluxo de recebimentos aos poucos voltou a patamares suficientes para cobrir 100% do pagamento do CRI. Porém a inadimplência da carteira é superior ao que a gestão julga saudável para a operação. Com a liberação do empreendimento para construção, esperamos que a inadimplência abaixe através da retomada de pagamentos e venda de unidades distratadas.



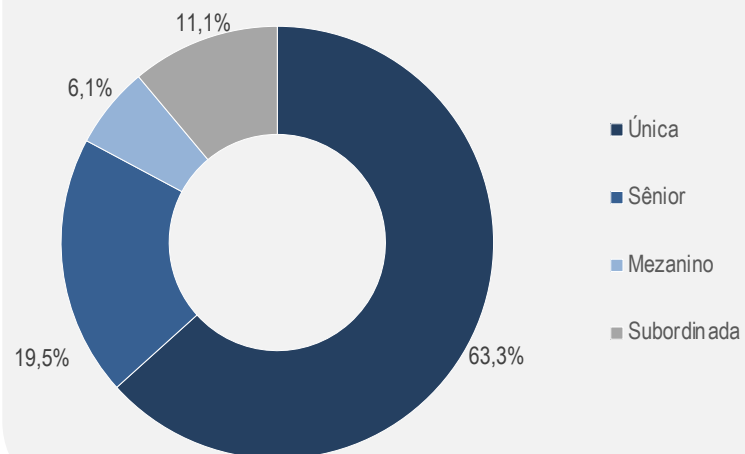


## Alocação

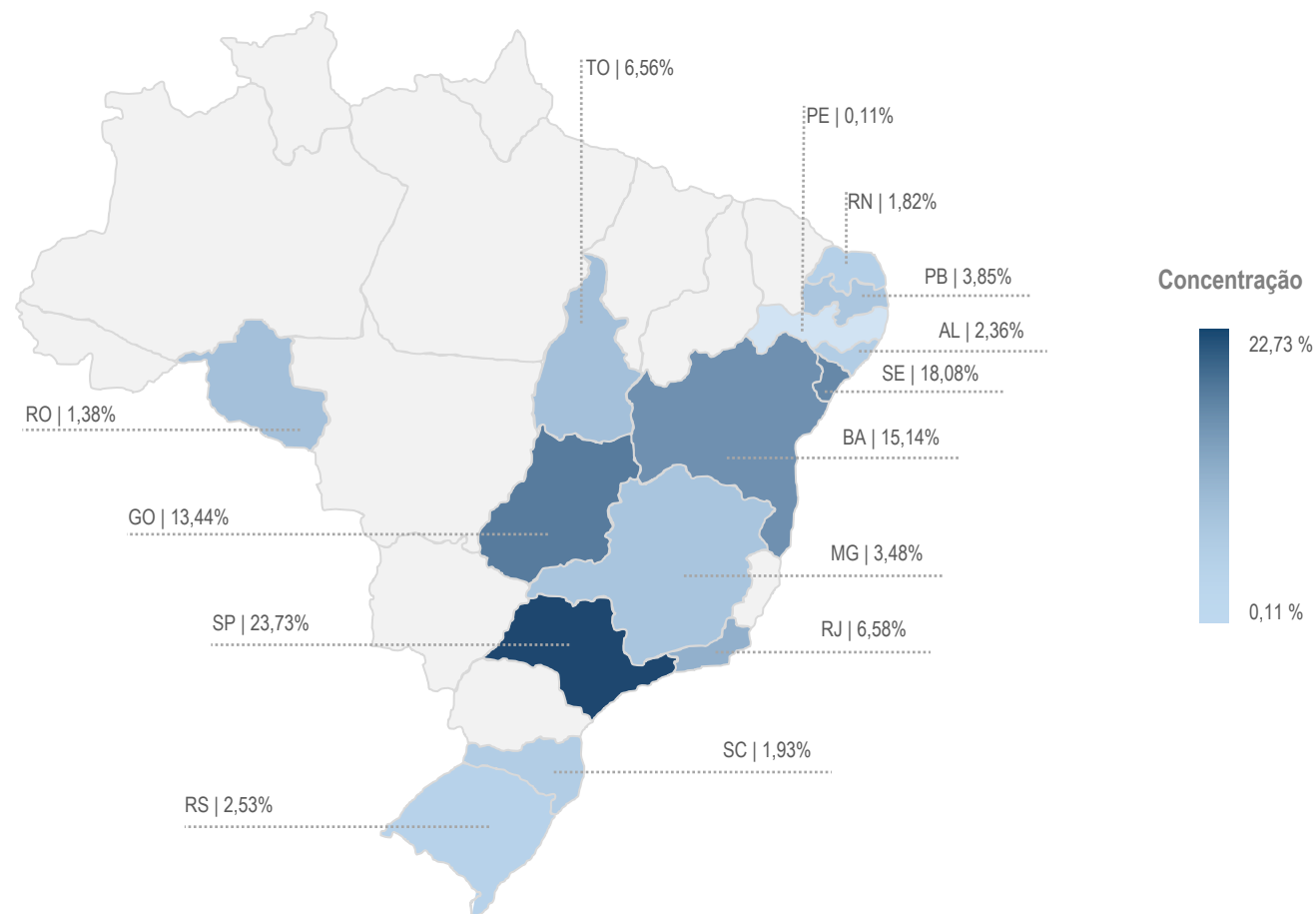
Por Segmento



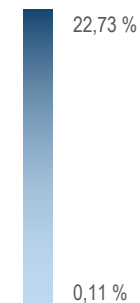
Por Classe



Distribuição Geográfica

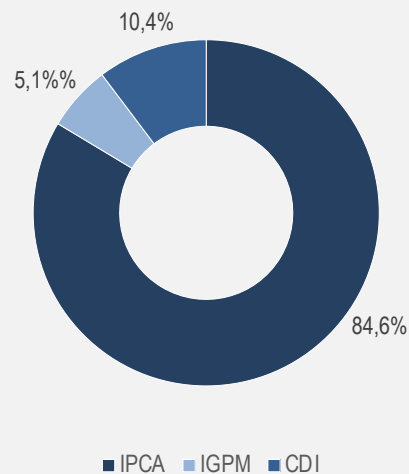


Concentração



## Alocação

Por Indexador

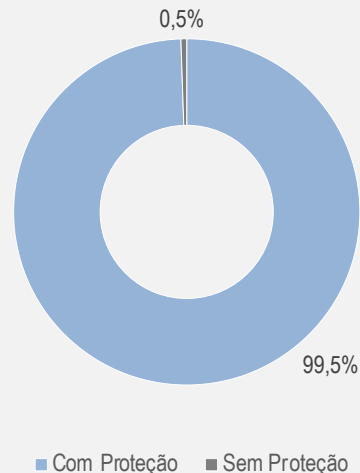


Taxa Média de Juros IPCA: 12,90% a.a.

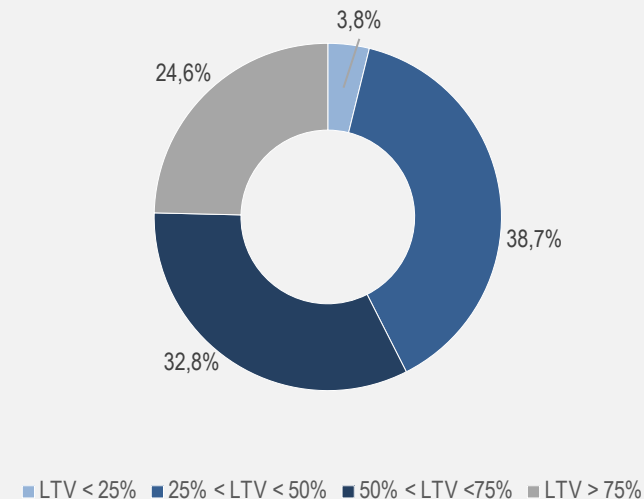
Taxa Média de Juros IGPM: 11,20% a.a.

Taxa Média de Juros CDI: 10,00% a.a.

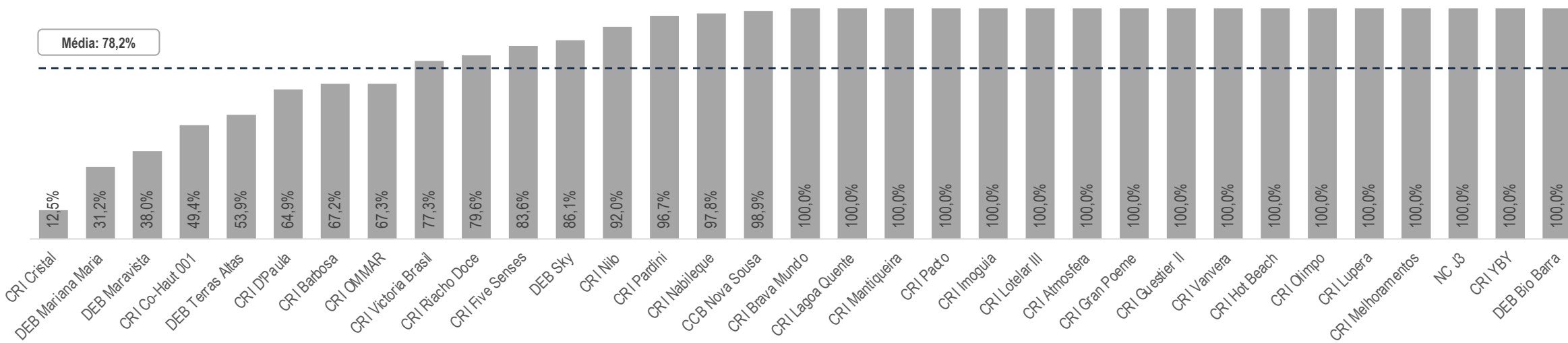
Por Proteção contra Deflação



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	118.198.138	0,0956	9,68%	-	-	-	-
Maravista	111.094.476	0,0898	9,10%	-	-	-	-
FIDC Residence	113.984.665	0,0775	7,84%	-	-	-	-
Laçoa Quente	87.670.678	0,0747	7,56%	1,51%	2,00%	0,48%	65,88%
Casa Holding	57.891.660	0,0614	6,22%	-	-	-	-
Five Senses	53.489.868	0,0526	5,32%	19,61%	11,93%	-7,68%	46,30%
Home Equity	21.955.264	0,0524	5,30%	-	-	-	-
Victoria Brasil	56.920.578	0,0425	4,30%	0,00%	16,82%	16,82%	37,30%
Hot Beach	54.715.220	0,0420	4,25%	9,38%	2,79%	-6,59%	44,10%
Guestier II	48.461.687	0,0361	3,65%	0,35%	6,77%	6,42%	36,00%
Mariana Maria	30.098.344	0,0319	3,23%	-	-	-	-
Lotelar III	32.794.504	0,0279	2,82%	0,94%	1,98%	1,04%	32,50%
Vanvera	33.939.011	0,0278	2,81%	3,50%	4,90%	1,40%	44,60%
Nova Sousa	27.507.010	0,0259	2,62%	4,33%	9,24%	4,91%	34,00%
Terras Altas	23.663.553	0,0251	2,54%	4,66%	9,53%	4,86%	-
D'Paula	20.937.410	0,0183	1,85%	1,03%	0,83%	-0,19%	21,19%
Nabileque	23.030.383	0,0182	1,84%	13,33%	6,89%	-6,44%	42,50%
Brava Mundo	19.489.382	0,0174	1,76%	1,71%	2,50%	0,79%	78,80%
Riacho Doce	16.897.408	0,0166	1,68%	6,03%	5,37%	-0,66%	38,63%
YBY	15.041.244	0,0160	1,62%	2,37%	7,62%	5,25%	25,00%
Sky	17.398.395	0,0152	1,54%	-	-	-	-
Mantiqueiras	17.512.092	0,0142	1,44%	1,71%	4,18%	2,47%	31,00%
Melhoramentos	15.157.676	0,0121	1,22%	3,36%	2,32%	-1,04%	57,70%
Barbosa	15.271.757	0,0117	1,19%	0,53%	10,06%	9,53%	35,00%
Nilo	10.383.181	0,0084	0,85%	1,43%	6,51%	5,08%	43,00%
OMMAR	9.584.774	0,0082	0,83%	0,07%	0,35%	0,28%	34,00%
Lupera	8.467.113	0,0079	0,80%	0,79%	0,51%	-0,28%	55,72%
Yuca	5.500.000	0,0078	0,79%	-	-	-	-
Atmosfera	9.500.837	0,0072	0,73%	0,31%	5,13%	4,82%	35,00%
CRI Home Equity	6.436.771	0,0068	0,69%	2,75%	-	-	-
Cristal	7.651.139	0,0067	0,68%	0,04%	N/A	N/A	75,00%
Gran Poeme	5.854.147	0,0047	0,47%	5,15%	13,93%	8,78%	42,70%
J3	4.922.123	0,0042	0,42%	2,30%	1,87%	-0,43%	55,00%
Pacto Urbanismo	4.863.165	0,0041	0,41%	5,02%	14,27%	9,25%	37,00%
Pardini	4.937.799	0,0040	0,40%	0,00%	0,00%	0,00%	58,00%
Olimpo	5.283.243	0,0039	0,40%	0,22%	1,80%	1,58%	39,52%
Imoquia	4.109.870	0,0038	0,39%	2,48%	3,92%	1,45%	34,00%
Bio Barra	4.789.322	0,0038	0,38%	11,94%	16,69%	4,75%	-
Oasis	2.971.449	0,0024	0,24%	-	-	-	-
Co-Haut 001	1.010.972	0,0011	0,11%	-	-	-	-

Visão Geral

0,99

100,00%

-

-

-

-

<sup>1</sup>Inflação 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\$ 0,99 + 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: **7,25%** sobre indexador de 3 meses atras, **67,81%** sobre indexador de 2 meses atras e **24,94%** sobre indexador de 1 mês atras.
- A Correção Monetária ponderada do mês de **Novembro** ficou em **0,20%** de reajuste, sendo **0,20%** referente ao **IPCA** e **0,00%** 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 **0,22%** de reajuste, sendo **0,22%** referente ao **IPCA** e **0,00%** 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

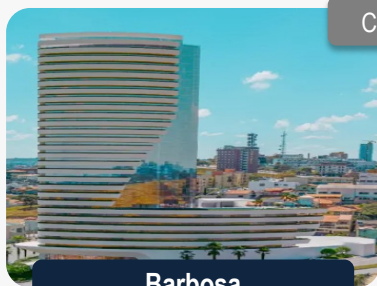
**Valor da Carteira:** 77% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 100,0% concluídas

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



[www.atmosfera.com](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

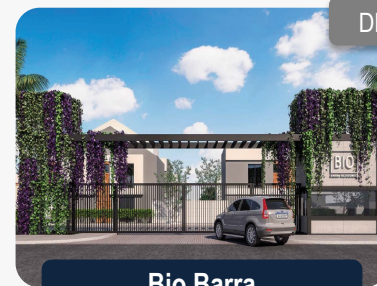
**Valor da Carteira:** 25% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 67,3% concluídas

**Vendas:** 67,4% 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:** 79,9% 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

**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 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

**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 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

**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 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

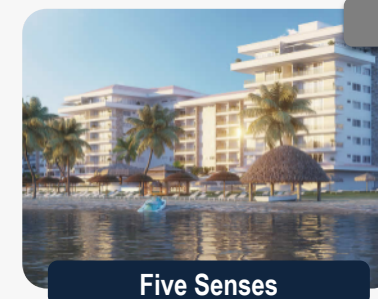
**Valor da Carteira:** 27% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 64,9% concluídas

**Vendas:** 78,4% das unidades vendidas



[www.dpaulasantos.com.br](http://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 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:** 83,6% concluídas

**Vendas:** 40,2% 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:** 92,1% 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

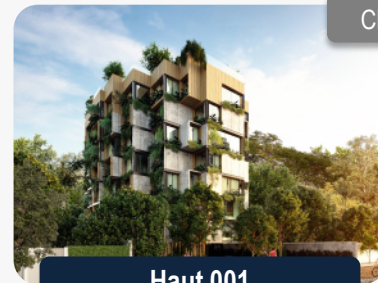
**Valor da Carteira:** 84% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 100,0% concluídas

**Vendas:** 94,0% 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

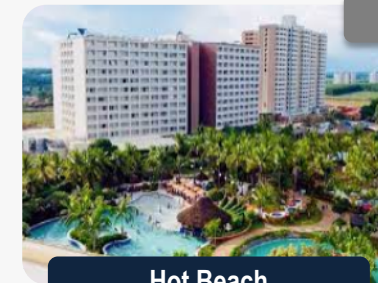
**Valor da Carteira:** 41% do valor integralizado nos CRIs

**Obras:** 49,4% 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:** 97,2% 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 CCLs

**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 CCLs

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

**Obras:** 100% concluídas

**Vendas:** 85,1% 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 CCLs

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

**Obras:** 84,2% concluídas

**Vendas:** 54,2% 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 CCLs

**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:** 52,2% 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
- Área 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:** 80,9% das unidades vendidas



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