

URCA PRIME RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Relatório Gerencial – Setembro 2024

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



Perfil do Fundo

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

Categoria ANBIMA
Gestão Ativa | Títulos de Valores Mobiliários

Público Alvo
Investidores em Geral

Início do Fundo
Novembro de 2019

Prazo de Duração
Indeterminado

CNPJ
34.508.872/0001-87

Código B3
URPR11

Gestor
Urca Gestão de Recursos Ltda.

Administrador
Vortx DTVM

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

Taxa de Gestão
0,95% a.a. do PL

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

Distribuição de Rendimentos
Mensal

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

Considerações do Gestor

- O empreendimento Maravista ultrapassou R\$ 127 milhões em vendas e teve a fase 1 entregue. Com a entrega dessa fase e consequente desligamentos das unidades, esperamos começar a ter impacto positivo no caixa proveniente desse empreendimento entre outubro e novembro de 2024.
- Os empreendimentos Dpaula e Nilo, que são empreendimentos verticais e dependem do término da obra para geração de caixa através do desligamento de unidades, têm recursos endereçados para finalização. Em Dpaula, é mantida a necessidade de negociação com o empreendedor para que os termos propostos de financiamento e gestão de obra sejam aceitos. Na operação Nilo as negociações já foram endereçadas e os recursos deverão começar a ser aportados em novembro/2024, objetivando a conclusão da obra em janeiro/2025. Para a operação Barbosa já temos um Co-Investidor para o aporte de término de obras e os documentos para que esse novo aporte seja feito já estão em fase de elaboração, bem como pretendemos liquida-lo o mais breve possível. Com esse novo aporte conseguiremos acelerar as obras para o termino estimado em 6 meses.
- O principal desafio permanece sendo a gestão do caixa com foco no ritmo de obras e manutenção de dividendos em patamares satisfatórios. O risco dos empreendimentos de *equity* diminui a cada mês em que é possível avançar em obras e vendas. Com o empreendimento Maravista entregando a primeira fase e gerando caixa, a pressão no caixa do fundo diminui, restando então duas operações de maior volume para endereçarmos soluções definitivas de financiamento, sendo essas Mariana Maria e Terras Altas. Todas as operações permanecem em obra no ritmo que o caixa do fundo permite de forma a manter-se saudável. Entretanto, entendemos que acelerar as obras através de financiamento externo beneficia o fundo, uma vez que acelera também a geração de caixa dos próprios empreendimentos e, conseqüentemente, traz maior celeridade na potencial retomada do crescimento de dividendos, reciclagem da carteira e redução de risco.

Considerações Macroeconômicas

- O ritmo acelerado do aumento do déficit primário e gastos do governo tiveram impacto relevante na inflação e nas taxas de juros futuro e da NTN-B. O aumento acelerado dessas taxas prejudica o mercado de renda variável e a atividade econômica, visto que o nível de atratividade da economia real diminui em relação ao mercado de renda fixa, especialmente renda fixa considerada livre de risco. Os prêmios de risco em operações de crédito aumentaram, prejudicando também os compradores de imóveis e os tomadores de crédito corporativos, seja dentro ou fora do mercado imobiliário. Essa combinação de fatores no contexto econômico reforça nossa abordagem mais conservadora na gestão do caixa e das operações do fundo.



Destaques do Mês

Valor de Mercado
R\$ 944,6 milhões

Cotação (B3)
R\$ 80,50 (-20,93%)*

Patrimônio Líquido
R\$ 1.194 milhões

Cota Patrimonial
R\$ 101,81

Dividendos
R\$ 0,95 por cota

Dividendos (LTM)
R\$ 12,77 por cota

Cotistas
81.178 cotistas

Liquidez Média Diária
R\$ 2,112 milhões

Movimentações do Mês

Referente a CRIs, o fundo integralizou:

- R\$ 449.490,02 do CRI Exata

Referente a DEBs, o fundo integralizou:

- R\$ 65.002,30 da DEB Sky Paulo Afonso
- R\$ 149.845,25 da DEB Terras Altas
- R\$ 681.948,59 da DEB Mariana Maria

Eventos Subsequentes

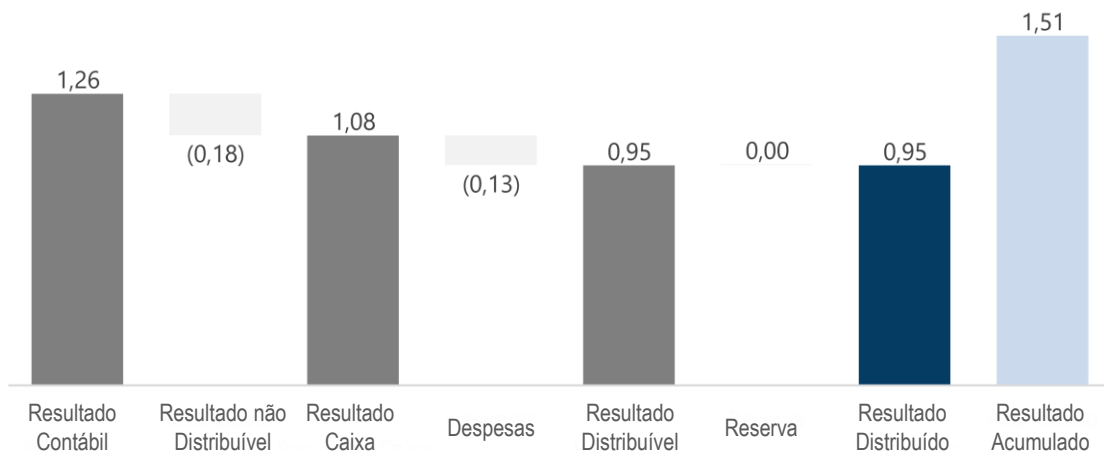
- O Pipeline de novas operações em negociação está em 240 milhões de reais, com taxa média de IPCA + 12%.



Demonstração do Resultado do Exercício

	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	LTM	2024 YTD	INÍCIO
Receita	16.247.982	15.315.038	13.413.259	14.621.186	15.135.930	14.052.698	14.765.423	13.847.371	13.862.068	12.790.202	12.877.216	12.688.943	169.617.315	124.641.036	522.925.017
Juros dos CRIs	11.462.906	9.883.009	8.102.444	9.276.374	9.533.295	8.709.790	9.169.681	8.393.480	7.252.986	8.371.379	8.330.958	8.271.494	106.757.797	77.309.437	313.128.452
Atualização Monetária dos CRIs	1.257.569	1.229.208	3.170.116	2.801.598	2.379.923	2.766.557	4.034.787	1.456.085	2.734.097	1.879.862	1.277.620	1.275.182	26.262.603	20.605.711	130.315.959
Outras Receitas Financeiras	3.527.508	4.202.821	2.140.698	2.543.213	3.222.713	2.576.350	1.560.954	3.997.806	3.874.985	2.538.961	3.268.638	3.142.267	36.596.915	26.725.888	79.480.606
(-) Despesas	(1.105.246)	(1.167.184)	(1.168.917)	(1.009.656)	(1.172.384)	(1.027.863)	(1.153.894)	(1.174.553)	(1.071.911)	(1.056.308)	(1.143.321)	(1.072.404)	(13.323.641)	(9.882.294)	(35.032.234)
Taxa de Administração	(219.109)	(218.189)	(197.125)	(195.808)	(227.877)	(196.363)	(209.680)	(222.637)	(209.079)	(195.216)	(219.727)	(209.017)	(2.519.827)	(1.885.403)	(7.039.953)
Taxa de Gestão	(832.614)	(829.119)	(749.076)	(744.071)	(865.933)	(746.180)	(796.784)	(846.019)	(794.499)	(741.820)	(834.961)	(794.265)	(9.575.341)	(7.164.532)	(26.813.862)
Outros Custos e Despesas	(53.523)	(119.875)	(222.716)	(69.777)	(78.574)	(85.320)	(147.429)	(105.897)	(68.333)	(119.272)	(88.634)	(69.122)	(1.228.473)	(832.359)	(1.178.419)
Reserva de Caixa¹	(615.000)	(615.000)	(615.000)	(704.245)	(704.245)	(704.245)	(704.245)	(704.245)	(704.245)	0	0	(469.338)	(6.539.808)	(4.694.808)	(19.414.654)
Resultado Líquido	14.527.737	13.532.854	11.629.341	12.907.285	13.259.301	12.320.590	12.907.284	11.968.573	12.085.912	11.733.894	11.733.895	11.147.200	149.753.866	110.063.934	466.881.967
por cota (R\$)	1,24	1,15	0,99	1,10	1,13	1,05	1,10	1,02	1,03	1,00	1,00	0,95	12,77	9,38	81,92
Valor Distribuído	13.776.793	12.907.285	13.031.891	12.907.285	13.259.301	12.320.590	12.907.284	11.968.573	12.085.912	11.733.894	11.733.895	11.147.200	149.779.902	110.063.934	466.810.676
por cota (R\$)	1,18	1,10	1,11	1,10	1,13	1,05	1,10	1,02	1,03	1,00	1,00	0,95	12,77	9,38	79,41
# de Cotas	11.675.248	11.675.248	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895	11.733.895			
(-) Reserva de Lucro⁽²⁾	33.270	(750.944)	(625.570)	1.402.549	0	0	0	0	0	0	0	0			

Resultado por cota (R\$)



O fundo apresentou no mês de **setembro** o resultado contábil de **R\$1,26**. Dentro desse valor contábil **R\$0,18** não foi concretizado em caixa (não podendo ser distribuído). Dessa forma o resultado caixa do fundo ficou no valor de **R\$1,08**.

Após o desconto das despesas mensais, o fundo contabilizou **R\$0,95** disponível para realizar a distribuição, tendo como decisão não utilizar a reserva de lucro. Com isso, o resultado distribuído foi de **R\$0,95** por cota.

O fundo apresenta resultado acumulado em seus papéis de **R\$1,51** por cota, que pode ser distribuído caso as operações gerem caixa ou o gestor faça operações no secundário.

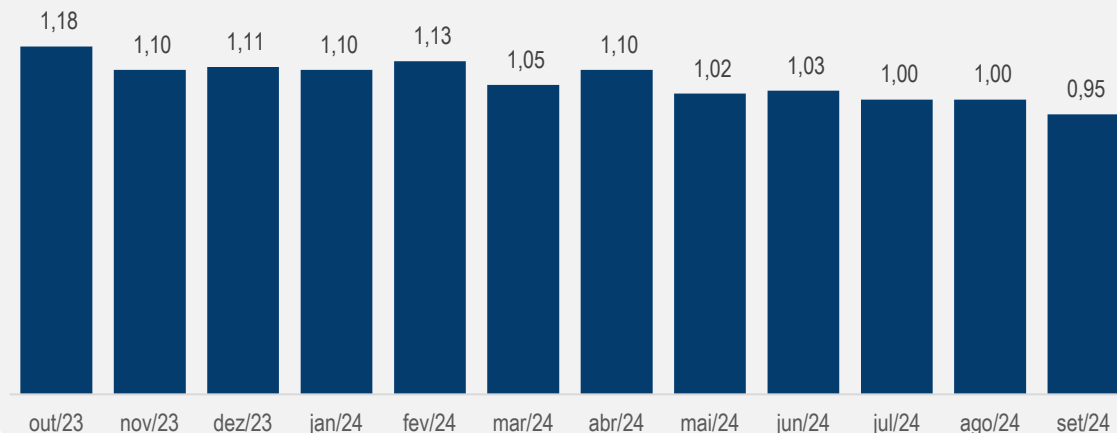
¹ Resultados apresentados em regime de caixa

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

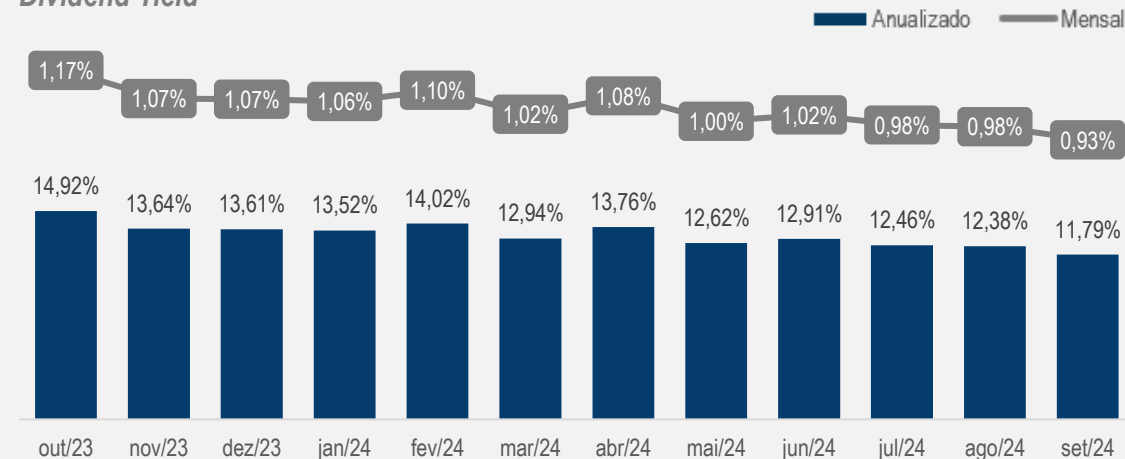


Rentabilidade

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
out/23	1,18	1,17%	0,81%	144,5%	137,1%	193,2%
nov/23	1,10	1,07%	0,85%	126,5%	137,0%	171,5%
dez/23	1,11	1,07%	1,13%	94,7%	140,6%	126,5%
jan/24	1,10	1,06%	0,99%	107,5%	135,5%	142,4%
fev/24	1,13	1,10%	1,40%	78,5%	161,6%	100,2%
mar/24	1,05	1,02%	0,73%	140,4%	144,2%	189,9%
abr/24	1,10	1,08%	0,95%	114,0%	143,2%	144,9%
mai/24	1,02	1,00%	1,03%	96,8%	140,5%	122,2%
jun/24	1,03	1,02%	0,78%	130,9%	151,8%	163,5%
jul/24	1,00	0,98%	0,95%	103,8%	127,5%	130,0%
ago/24	1,00	0,98%	0,55%	179,2%	132,6%	238,0%
set/24	0,95	0,93%	1,01%	92,6%	131,45%	113,6%
Últimos 12 meses	12,77	12,54%	11,73%	106,9%	134,1%	139,8%

A distribuição de rendimentos referente a **setembro** foi de **R\$0,95** por cota. Este valor representa um *dividend yield*³ mensal de **0,93%** e anual de **11,79%**, equivalendo a uma remuneração de **131,45%** do CDI² no mês.

O fundo distribuiu **R\$12,77** por cota nos últimos doze meses e **R\$9,38** por cota em 2024, equivalentes a um *dividend yield*¹ no período de **12,54%** e **9,21%**, respectivamente.

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

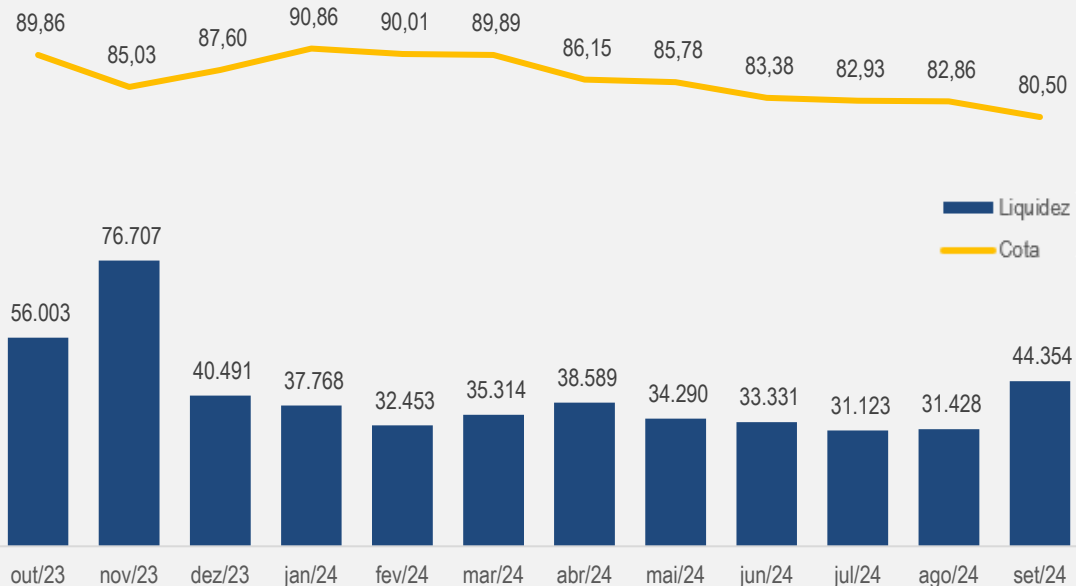
³ Dividend Yield sobre o valor da cota patrimonial do mês



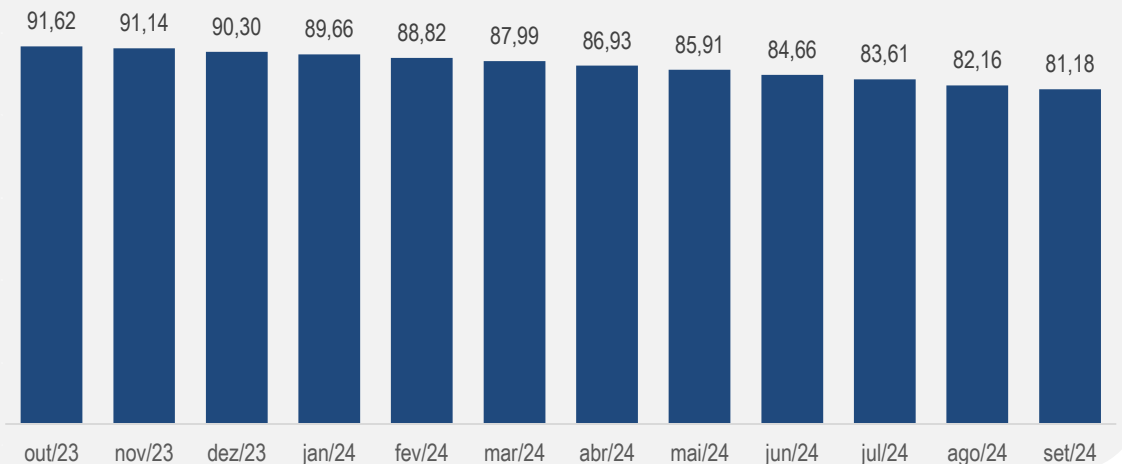
Mercado Secundário

	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	2024 YTD	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	38.589	34.290	33.331	31.123	31.428	44.354	318.649	491.850
Média Diária (R\$ Mil)	1.754	1.559	1.667	1.353	1.429	2.112	1.664	1.970
Cotas Negociadas	444.777	401.031	398.601	379.872	385.403	628.132	3.823.049	5.838.217
Giro (%)	3,79%	3,42%	3,40%	3,24%	3,28%	5,35%	3,62%	4,1%
Cota Fechamento	86,15	85,78	83,38	82,93	82,86	80,50	80,50	80,50

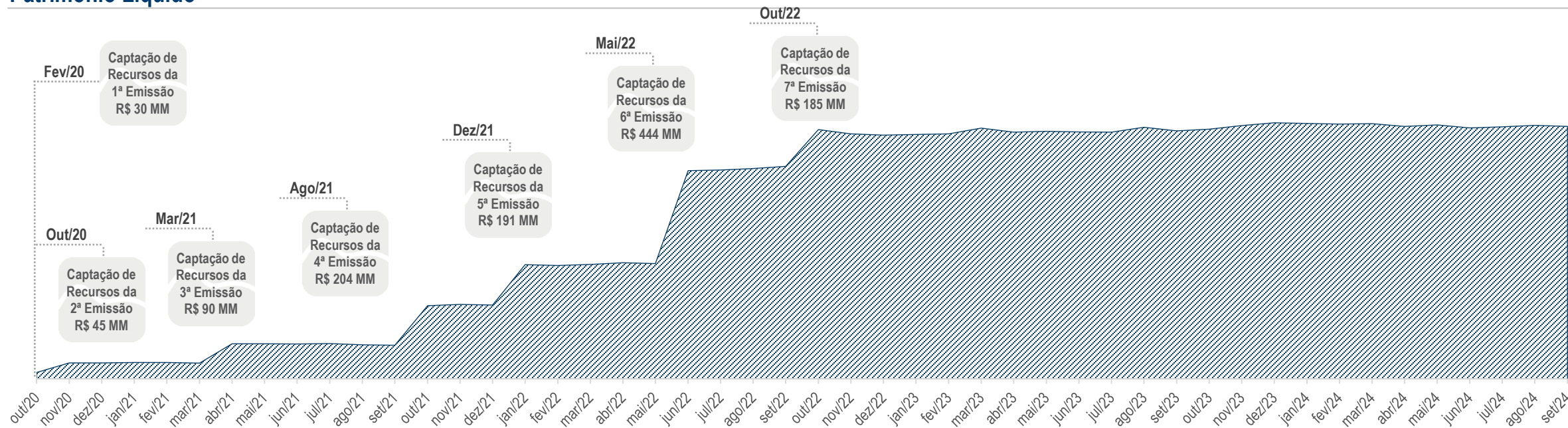
Liquidez Mensal (R\$ mil) e Cota de Fechamento (R\$)



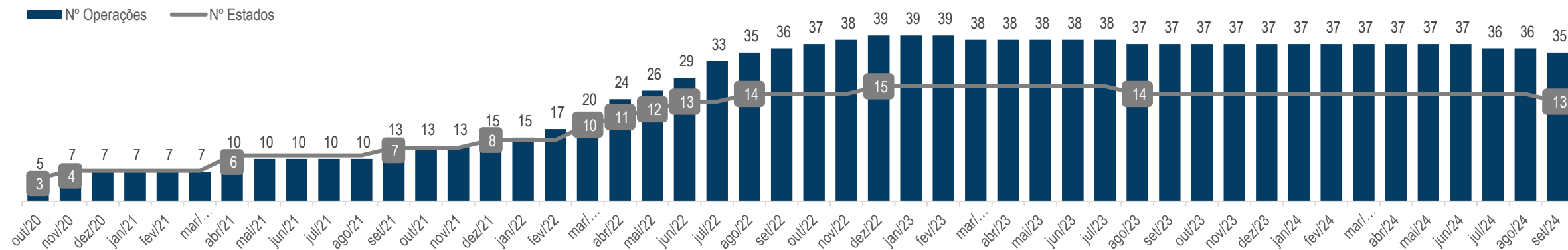
Número de Cotistas (Em milhares)



Patrimônio Líquido



Número de Operações



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



Ativos em Carteira

Tipo	Operação	IF	Segmento	Estado	Cidade	Emissor	Classe	Vencimento	Indexador	Taxa (a.a.)	Valor (R\$)	% PL	LTV	Razão PMT	Inadimp.	Obras	Vendas
FIDC	Residence	-	Multipropriedade	-	-	-	-	-	CDI	10,00%	137.805.248	11,5%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
DEB	Prima	-	Outros	BA	Espanada	Prima Emp	-	jan/30	IPCA	12,00%	135.902.973	11,4%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Exata	23K2107866	Mista	SE	Aracaju	Travessia	Sênior	ago/28	IPCA	16,00%	89.493.663	7,5%	78,6%	N/A	6,9%	N/A	N/A
CRI	Lagoa Quente	21K0002027	Multipropriedade	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	abr/34	IPCA	11,35%	74.888.326	6,3%	26,1%	203,8%	2,5%	100,0%	52,4%
CRI	Victoria Brasil	21C0789502	Residencial Horiz.	SE	Aracaju	Travessia	Única	abr/31	IPCA	12,00%	62.791.324	5,3%	204,9%	N/A	N/A	77,3%	40,3%
CRI	Casa Holding	22I1049939	Corporativo	RJ	Rio de Janeiro	Canal Sec	Sênior	set/29	IPCA	12,68%	51.400.290	4,3%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
DEB	Maravista	-	Residencial Horiz.	SE	Aracaju	Ventura Nordeste Emp	-	mai/26	IPCA	16,00%	51.119.912	4,3%	78,6%	N/A	6,9%	47,9%	N/A
DEB	Mariana Maria	-	Residencial Vert.	SP	Salto	Mariana Maria Emp	-	abr/27	IPCA	16,00%	42.412.232	3,6%	N/A	N/A	N/A	60,4%	21,6%
CRI	Guestier II	21K0591458	Loteamento	SP	Bauru	Travessia	Única	jun/33	IGPM	11,00%	36.777.912	3,1%	66,8%	294,3%	14,4%	100,0%	81,2%
CCB	Nova Sousa	-	Loteamento	PB	Sousa	Travessia	Única	ago/31	IPCA	14,75%	32.505.986	2,7%	131,4%	N/A	14,7%	98,9%	61,0%
DEB	Terras Altas	-	Loteamento	RS	Pelotas	Highland Emp	-	jan/32	IPCA	16,00%	32.302.651	2,7%	111,7%	N/A	14,0%	54,1%	34,6%
CRI	Hot Beach	21H1035009	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino	ago/27	IPCA	12,50%	30.525.106	2,6%	52,9%	186,9%	3,7%	100,0%	97,8%
CRI	Five Senses	23J1263511	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Sênior	mar/28	IPCA	13,00%	29.955.372	2,5%	54,5%	109,4%	15,6%	95,4%	77,3%
CRI	Five Senses	23J1263572	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Subordinada	mar/28	IPCA	16,40%	28.026.179	2,3%	54,5%	109,4%	15,6%	95,4%	77,3%
CRI	Lotelar III	22B0448635	Loteamento	SP	Itapetininga	Travessia	Única	jun/36	IPCA	12,65%	26.396.686	2,2%	57,3%	106,2%	2,7%	100,0%	87,0%
CRI	D'Paula	22J1295552	Residencial Vert.	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	dez/26	IPCA	13,00%	26.131.991	2,2%	97,3%	N/A	1,3%	76,7%	76,8%
CRI	Nabieque	21E0823289	Loteamento	GO	Silvânia	Travessia	Única	jul/32	IPCA	14,10%	24.146.712	2,0%	107,3%	100,0%	11,7%	100,0%	67,8%
DEB	Sky	-	Loteamento	BA	Paulo Afonso	Sky Emp	-	jan/32	IPCA	16,00%	20.957.185	1,8%	N/A	N/A	N/A	88,1%	24,1%
CCI	Home Equity	-	Home Equity	-	-	Travessia	-	fev/51	IPCA	11,80%	20.661.334	1,7%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Barbosa	22G0961446	Residencial Vert.	MG	Varginha	Travessia	Sênior	jul/25	IPCA	12,15%	18.636.437	1,6%	75,5%	N/A	9,2%	76,2%	56,1%
CRI	Riacho Doce	22D0844981	Multipropriedade	AL	Maceio	Habitasec	Única	abr/29	IPCA	13,00%	16.866.684	1,4%	55,2%	242,1%	11,3%	83,7%	96,8%
CRI	Brava Mundo	21J0989122	Multipropriedade	SC	Itajaí	Travessia	Única	fev/28	IPCA	11,35%	16.505.064	1,4%	109,7%	233,7%	3,9%	100,0%	91,5%
CRI	Barbosa	22G0963180	Residencial Vert.	MG	Varginha	Travessia	Subordinada	jul/25	IPCA	14,75%	14.164.644	1,2%	75,5%	N/A	9,2%	76,2%	56,1%
CRI	YBY	22G1162067	Loteamento	RN	Parnamirim	Canal Sec	Única	nov/31	IPCA	13,30%	13.390.763	1,1%	88,4%	139,0%	5,3%	100,0%	59,0%
CRI	Mantiqueira	20H0874600	Loteamento	MG	Extrema	Travessia	Única	abr/33	IPCA	11,85%	12.481.503	1,0%	39,0%	135,4%	6,6%	100,0%	67,8%
FII	CVPAR	-	Outros	-	-	BTGPactual	-	-	IPCA	12,00%	10.846.000	0,9%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Melhoramentos	22F0756676	Loteamento	GO	Caldas Novas	Travessia	Única	jun/37	IPCA	12,01%	10.480.580	0,9%	56,9%	119,4%	2,0%	100,0%	78,6%
CRI	Hot Beach	21H1035558	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Subordinada	ago/27	IPCA	14,50%	7.789.010	0,7%	52,9%	186,9%	3,7%	100,0%	97,8%
CRI	Home Equity	23G2256484	Outros	-	-	Travessia	Subordinada	jan/43	IPCA	14,69%	6.556.992	0,5%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Cristal	22F1359784	Loteamento	BA	Pojuca	Travessia	Única	jul/25	IPCA	14,00%	6.548.288	0,5%	41,7%	N/A	N/A	12,5%	100,0%
CRI	Olimpo	21L0939502	Loteamento	SP	Monte Mor	True Sec	Sênior	jan/25	IPCA	11,00%	5.827.222	0,5%	98,0%	98,1%	5,1%	100,0%	67,9%
CRI	Nilo	21H1089110	Residencial Vert.	SP	São Paulo	Travessia	Subordinada	jul/23	IPCA	13,50%	5.678.547	0,5%	87,7%	N/A	0,6%	98,7%	88,7%
CRI	Nilo	21H1088438	Residencial Vert.	SP	São Paulo	Travessia	Sênior	jul/23	IPCA	11,25%	5.653.722	0,5%	87,7%	N/A	0,6%	98,7%	88,7%
EQUITY	Yuca	-	Residencial Vert.	SP	São Paulo	-	-	jul/25	IPCA	22,00%	5.500.000	0,5%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
CRI	Lupera	22D0005008	Loteamento	TO	Araguaina	Vert	Única	jun/37	IPCA	12,00%	5.319.639	0,4%	18,8%	179,2%	0,5%	100,0%	55,0%
DEB	Bio Barra	-	Loteamento	RJ	Rio de Janeiro	Norte Emp	-	mai/32	IPCA	11,75%	4.698.048	0,4%	84,0%	N/A	19,0%	100,0%	68,0%
NC	J3	-	Loteamento	AL	Mar. Deodoro	Travessia	-	mar/32	IPCA	12,68%	4.608.842	0,4%	33,3%	N/A	1,0%	100,0%	91,4%
CRI	Pacto	21C0818353	Loteamento	PB	Bananeiras	Travessia	Única	jul/34	IPCA	13,10%	4.458.972	0,4%	20,6%	157,7%	1,0%	100,0%	42,3%
CRI	Imoguia	20A1044659	Loteamento	PB	Patos e Taperoá	Travessia	Única	fev/30	IGPM	14,00%	3.852.998	0,3%	64,1%	93,7%	5,7%	100,0%	71,9%
CRI	Gran Poeme	22A0731741	Residencial Horiz.	GO	Goiania	Travessia	Única	jan/27	IPCA	11,25%	3.690.557	0,3%	43,7%	N/A	3,7%	100,0%	82,4%
CRI	Atmosfera	20H0775484	Residencial Vert.	SP	Ubatuba	Travessia	Única	ago/32	IPCA	11,68%	3.046.028	0,3%	65,1%	7812,7%	13,3%	100,0%	89,2%
CRI	Pardini	22G0961469	Residencial Vert.	MG	Divinópolis	Travessia	Única	ago/25	IPCA	12,60%	2.532.480	0,2%	53,0%	558,1%	0,0%	100,0%	92,0%
CRI	Co-Haut 001	22A0759361	Residencial Vert.	PE	Recife	Habitasec	Sênior	dez/25	IPCA	14,03%	1.169.640	0,1%	N/A	N/A	N/A	57,1%	N/A
CRI	Hot Beach	21H1035398	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Mezanino	ago/27	IPCA	10,75%	50.854	0,0%	52,9%	186,9%	3,7%	100,0%	97,8%

Visão Geral

Indexador + **13,00%** **1.144.554.597** **95,8%** **82,7%** **241,6%** **4,4%** **85,3%** **63,0%**

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

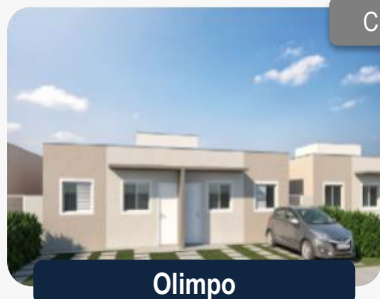
² Nilo: Operações nas quais a razão PMT pode estar abaixo de 100% até o habite-se. Por se tratar de residencial vertical com pagamento relevante na entrega das chaves, o CRI possui fundo de juros para complementar os pagamentos da PMT até o habite-se

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

⁴ 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



Olimpo

Valor (R\$): 5.827.221,64

% PL do Fundo: 0,5%

Participação no Div. Mínimo: 0,4%

LTV: 98,0%

Razão PMT: 98,1%

Comentário:

O Empreendedor não cumpriu com o deliberado em Ata no final de Abril e dessa forma realizamos uma nova convocação para definirmos os próximos passos da operação.

A operação seguirá com o pagamento parcial de juros conforme deliberado em assembleia, e ao final desse período outra rodada de negociações e inclusão de novos créditos serão solicitadas.



Residence Club

Valor (R\$): 137.805.247,72

% PL do Fundo: 11,5%

Participação no Div. Mínimo: 9,3%

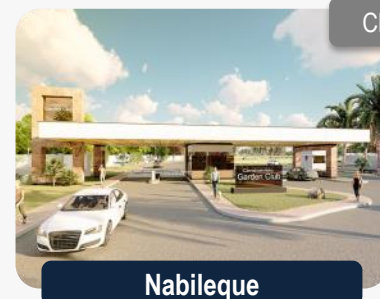
LTV: N/A

Razão PMT: N/A

Comentário:

O destaque positivo da operação segue sendo a força comercial e a resiliência da carteira, com centenas de novos contratos sendo vendidos mensalmente a manutenção de venda líquida positiva.

Dos R\$96MM levantados via *equity* e dívida, já foram alocados R\$56MM, havendo adicionais R\$40MM para o investimento em obras.



Nabileque

Valor (R\$): 24.146.711,93

% PL do Fundo: 2,0%

Participação no Div. Mínimo: 2,4%

LTV: 107,3%

Razão PMT: 100,0%

Comentário:

Os trabalhos de zeladoria se mantem, e isso vem gerando mais visitas ao empreendimento. Realizaremos uma pausa com a empresa que esta comercializando o empreendimento e já estamos em contato com outra para substitui-la. Temos um cronograma para que a ligação da energia ocorra ainda dentro do período de Dezembro de 2024.



Cristal Residence

Valor (R\$): 6.548.288,02

% PL do Fundo: 0,5%

Participação no Div. Mínimo: 0,9%

LTV: 41,1%

Razão PMT: N/A

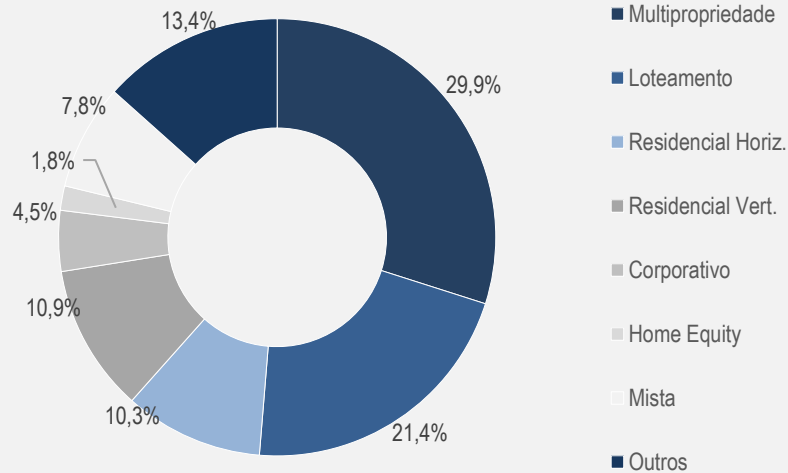
Comentário:

A gestão dentro de sua estratégia de alocação decidiu por não aportar mais no empreendimento por conta da avaliação da atividade econômica na região. Estamos em deliberação interna para verificarmos a sequencia da operação.

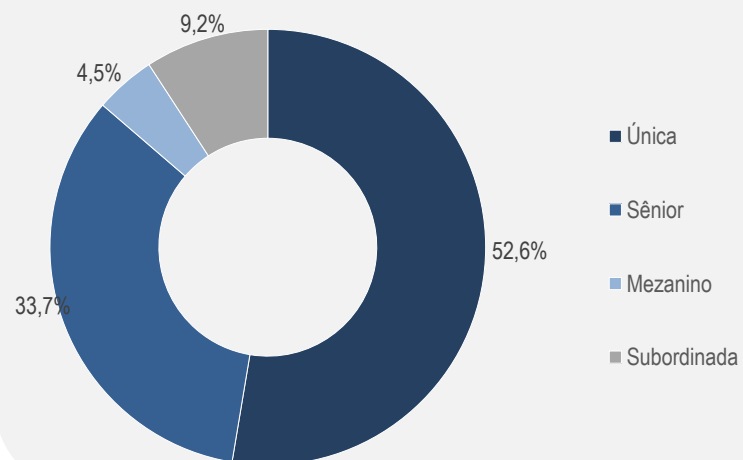


Alocação

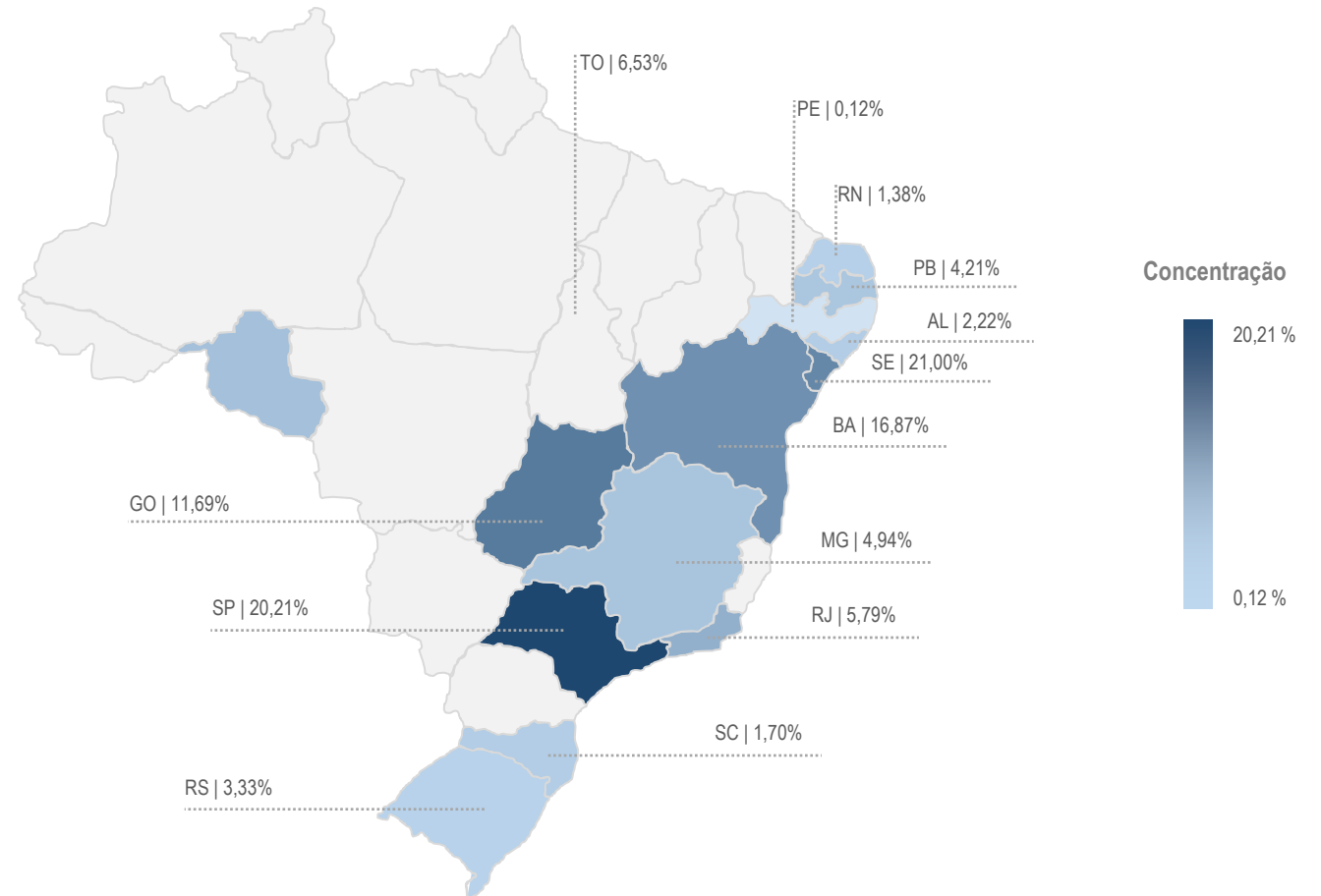
Por Segmento



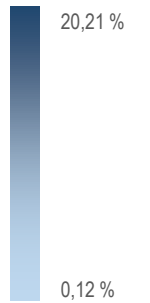
Por Classe



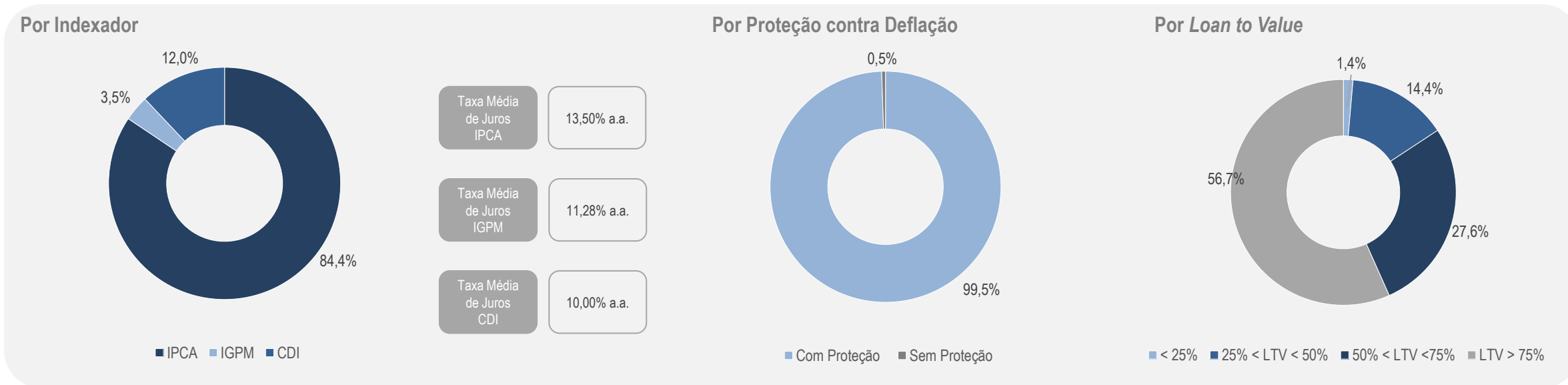
Distribuição Geográfica



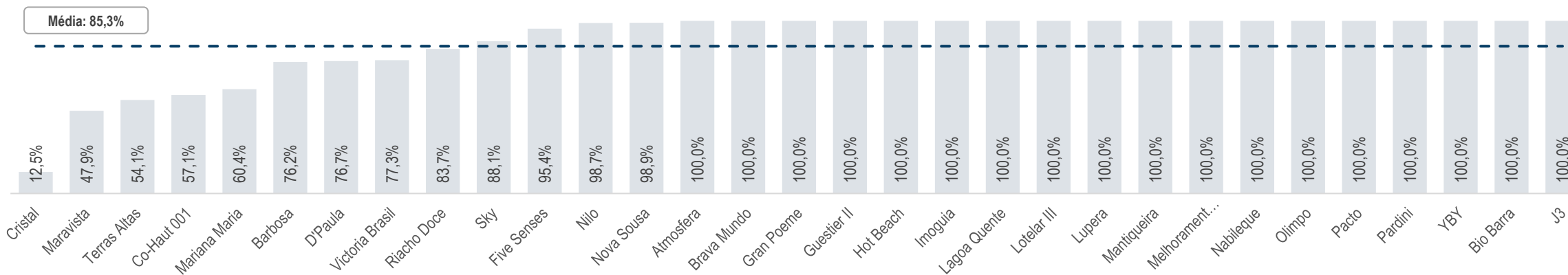
Concentração



Alocação



Andamento das Obras



Performance Mínima por Operação

Operação	Div. Mínimo (R\$/cota)	Participação (%)
Co-Haut 001	0,00110	0,11%
Pardini	0,00222	0,22%
Atmosfera	0,00267	0,26%
Gran Poeme	0,00279	0,28%
Imoguia	0,00367	0,36%
Bio Barra	0,00374	0,37%
J3	0,00395	0,39%
Lupera	0,00399	0,40%
Pacto	0,00410	0,41%
Olimpo	0,00431	0,43%
Yuca	0,00445	0,44%
Home Equity	0,00642	0,64%
CVPAR	0,00877	0,87%
Cristal	0,00883	0,87%
Nilo	0,00927	0,92%
Mantiqueira	0,01077	1,07%
Melhoramentos	0,01094	1,08%
YBY	0,01231	1,22%
Brava Mundo	0,01323	1,31%
Riacho Doce	0,01547	1,53%
Home Equity	0,01644	1,63%
Lotelar III	0,02160	2,14%
Sky	0,02223	2,20%
Nabileque	0,02392	2,37%
D'Paula	0,02592	2,57%
Guestier II	0,02763	2,73%
Barbosa	0,02950	2,92%
Nova Sousa	0,03149	3,12%
Terras Altas	0,03362	3,33%
Hot Beach	0,03506	3,47%
Casa Holding	0,04380	4,33%
Mariana Maria	0,04498	4,45%
Victoria Brasil	0,05078	5,03%
Maravista	0,05323	5,27%
Five Senses	0,05854	5,79%
Lagoa Quente	0,06018	5,96%
Residence	0,09365	9,27%
Exata	0,09492	9,39%
Prima	0,10990	10,88%
Visão Geral	1,01041	100,0%

- O dividendo mínimo por cota esperado com a alocação atual da carteira é de **R\$1,01** somado ao indexador das operações e subtraído das despesas não recorrentes¹.
- Com 100% dos recursos do fundo alocados, considerando o caixa atual alocado à taxa de retorno média da carteira, o dividendo mínimo por cota esperado é de **R\$ 1,02** somado ao indexador das operações e subtraído das despesas não recorrentes¹.
- As operações contidas dentro do URPR11 são corrigidas por 3 tipos de indexadores (IPCA, CDI e IGPM). O percentual da carteira é atualizado da seguinte maneira: **3,2%** sobre indexador de 3 meses atrás, **72,7%** sobre indexador de 2 meses atrás e **24,1%** sobre indexador de 1 mês atrás.
- A Correção Monetária ponderada do mês de **setembro** ficou em **0,29%** de reajuste, sendo **0,27%** referente ao IPCA e **0,02%** ao IGP-M. A Correção Monetária encontrada mensalmente nem sempre se converte em caixa, variáveis como a taxa de amortização dos papéis ou recebimentos da carteira podem ou não perfazerem o número encontrado.
- Com o patrimônio do fundo 100% alocado, o impacto da Correção Monetária seria de **0,34%** de reajuste, sendo **0,32%** referente ao IPCA e **0,02%** ao IGP-M.

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



Detalhamento do Ativos



CRI

Atmosfera

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

Valor da Carteira: 77% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 89,2% das unidades vendidas



www.atmosfera.com



CRI

Barbosa

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIIs

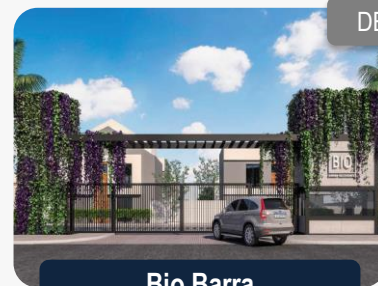
Valor da Carteira: 25% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 72,4% concluídas

Vendas: 61,0% das unidades vendidas



www.barbosaincorporadora.com.br



DEB

Bio Barra

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

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

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



www.arosinc.com.br



CRI

Brava Mundo

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIIs

Valor da Carteira: 17% do valor integralizado nos CRIs

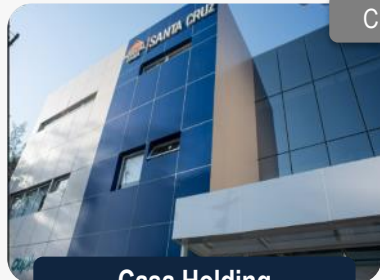
Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 92,6% das unidades vendidas



www.bravamundo.com.br

Detalhamento do Ativos



CRI

Casa Holding

Segmento: Corporativo

Localização: Rio de Janeiro, RJ

VGv: N/A

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 57.700.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRIs



www.redehospitalcasa.com.br



CRI

Cristal Residence

Segmento: Loteamento

Localização: Pojuca, BA

VGv: R\$ 22.570.800,00

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 20.100.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

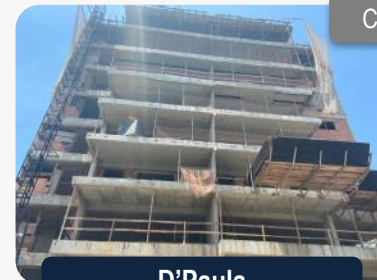
Valor da Carteira: 33% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 12,5% concluídas

Vendas: 100,0% das unidades vendidas



www.instagram.com/rochhaoficial



CRI

D'Paula

Segmento: Residencial Vertical

Localização: São Paulo, SP

VGv: R\$ 34.500.000,00

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 25.000.000,00

Garantias:

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

Valor da Carteira: 27% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 76,7% concluídas

Vendas: 82,4% das unidades vendidas



www.dpaulasantos.com.br



CRI

Five Senses

Segmento: Multipropriedade

Localização: Palmas, TO

VGv: R\$ 240.000.000,00

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 50.000.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs e CCBs

Valor da Carteira: 24% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 89,4% concluídas

Vendas: 75,5% das unidades vendidas



www.fivesensesresorts.com.br

Detalhamento do Ativos



CRI

Gran Poeme

Segmento: Residencial Horizontal
Localização: Goiânia, GO
VGv: R\$ 20.500.000,00
Taxa: IPCA + 11,25% a.a.
Periodicidade: Mensal
Valor da Emissão: R\$ 13.800.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 82,4% das unidades vendidas



www.summusengenharia.com.br



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 CCLs

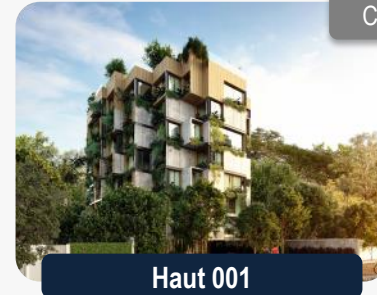
Valor da Carteira: 84% do valor integralizado nos CRIs

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

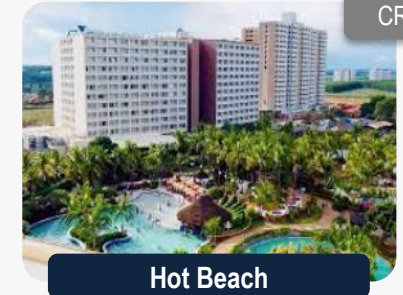
Valor da Carteira: 41% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 49,7% concluídas

Vendas: N/A



www.cohaut.com



CRI

Hot Beach

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em Debenture

Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 94,9% das unidades vendidas



www.hotbeach.com.br

Detalhamento do Ativos



CRI

Imojuia

Segmento: Loteamento

Localização: Patos e Taperoá, PB

VGv: R\$ 10.970.013,01

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 4.000.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

Valor da Carteira: 60% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 70,9% 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 CCIs

Valor da Carteira: 57% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 80,6% das unidades vendidas



www.j3construtora.com.br



CRI

Lagoa Quente

Segmento: Multipropriedade

Localização: Caldas Novas, GO

VGv: R\$ 540.000.000,00

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 101.000.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

Valor da Carteira: 63% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 54,5% das unidades vendidas



www.lagoaetowers.com.br



CRI

Lotelar III

Segmento: Loteamento

Localização: Itapetininga, SP

VGv: R\$ 74.500.786,78

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 58.200.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCIs

Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 87,0% das unidades vendidas



www.parqueitape.com.br

Detalhamento do Ativos



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: 49,7% das unidades vendidas



www.construtorasempreviva.com.br



DEB

Maravista

Segmento: Residencial Horizontal

Localização: Aracaju, SE

VGv: R\$ 460.000.000,00

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 100.000.000,00 (R\$ 100MM liquidados pela Urca)

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

- Os imóveis em construção se tomarão direitos creditórios assim que os contratos de compra e venda forem celebrados
- Quantidade total de casas 64
- Quantidade total de apartamentos 156
- Area total construída 27.743m²



www.victoriabrasilemp.com.br



DEB

Mariana Maria

Segmento: Residencial Vertical

Localização: Salto, SP

VGv: R\$ 73.372.000,00

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

Periodicidade: Mensal

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

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

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



www.tpob.com.br



CRI

Melhoramentos

Segmento: Loteamento

Localização: Caldas Novas, GO

VGv: R\$ 68.544.000,00

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 25.500.000,00

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

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

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 79,3% das unidades vendidas



www.lagoagoldenpark.com.br

Detalhamento do Ativos



CRI

Nabileque

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

Garantias:

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

Lastro: Operação lastreada em CCBs

Valor da Carteira: 63% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 71,1% 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 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: 50% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 98,1% concluídas

Vendas: 90,6% das unidades vendidas



www.edificionilo.com.br



CCB

Nova Sousa

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

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação fiduciárias 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 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: 23% do valor integralizado nos CRIs

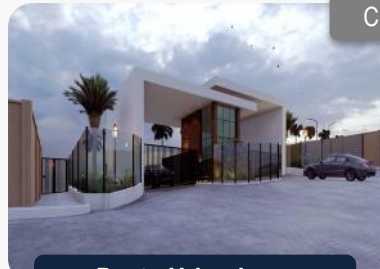
Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 68,6% 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: 42,6% 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: 100,0% concluídas

Vendas: 92,6% das unidades vendidas

www.construtorapardini.com



DEB

Prima

Segmento: Diversos

Localização: Esplanada e Salvador, BA

VGv: R\$ 948.493.000,00

Taxa: IPCA + 12,0% a.a. até 17,0%

Periodicidade: Mensal

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

Garantias:

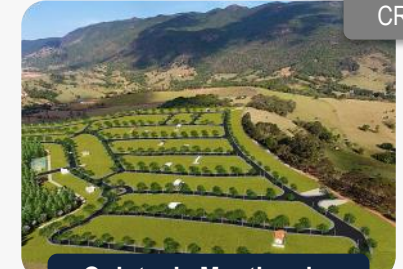
- Fundo de Juros e Atualização Monetária
- Conversibilidade em ações da Companhia

Detalhes da Operação:

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



www.primainova.com.br



CRI

Quinta da Mantiqueira

Segmento: Loteamento

Localização: Extrema, MG

VGv: R\$ 54.718.208,72

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 21.912.000,00

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação 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: 62,2% 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

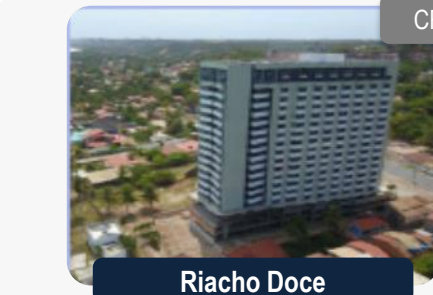
Valor da Emissão: R\$ 388.800.000,00

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: 83,7% concluídas

Vendas: 97,8% das unidades vendidas



www.riachodoce.club



DEB

Sky

Segmento: Loteamento

Localização: Paulo Afonso, BA

VGv: R\$ 18.343.834,20

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

Periodicidade: Mensal

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

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

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



www.skyempreendimentos.com



DEB

Terras Altas

Segmento: Loteamento

Localização: Pelotas, RS

VGv: R\$ 49.303.296,00

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

Periodicidade: Mensal

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

Garantias:

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

Detalhes da Operação:

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



www.loteamentoterrasaltas.com.br

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 CCLs

Valor da Carteira: 58% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 94,7% 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

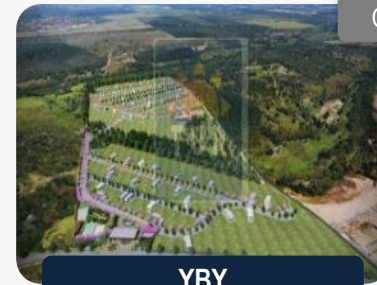
Valor da Carteira: 56% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 77,3% concluídas

Vendas: 39,5% das unidades vendidas



www.victoriabrasilemp.com.br



CRI

YBY

Segmento: Loteamento

Localização: Parnamirim, RN

VGv: R\$ 35.000.000,00

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

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 27.000.000,00

Garantias:

- Cessão fiduciária de recebíveis de lotes vendidos e do estoque
- Alienação 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 e CCBs

Valor da Carteira: 100% do valor integralizado nos CRIs

Obras: 100,0% concluídas

Vendas: 56,4% das unidades vendidas



Site: www.habitax.com.br



EQUITY

Yuca

Segmento: Residencial Vertical

Localização: São Paulo, SP

Taxa: IPCA + 22,0% a.a.

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 11.500.000,00

Garantias:

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