



URCA HEDGE FUND ESTRATÉGIA IMOBILIÁRIA



Perfil do Fundo

Urca Hedge Fund é um fundo que se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, sendo negociado em mercado de bolsa (B3), nos termos da Resolução CVM 175, sendo regido também pelas demais regulamentações. Tem por característica o investimento em diversos ativos como: CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários), Notas Comerciais e Imóveis.

Categoria ANBIMA

Gestão Ativa I Títulos de Valores Mobiliários

Início do Fundo

Dezembro de 2023

Prazo de Duração

Indeterminado

CNPJ

52.649.350/0001-87

Gestor

Urca Gestão de Recursos Ltda.

Administrador

Banco Daycoval

Distribuição de Rendimentos

Mensal

Taxa de Administração

Mínimo de R\$5.000,00 do 1º ao 12º mês; mínimo de R\$7.000,00 do 13º ao 24º mês; 0,12% a.a. até R\$100M de PL; 0,10% a.a. de R\$100M até R\$300M de PL, 0,08% a.a. acima de R\$300M

Taxa de Gestão

1,25% a.a. do PL

Taxa de Performance

20% do que exceder CDI

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

- Em Novembro, embora a baixa correção monetária do IPCA de Outubro seja refletida em algumas operações, dado o delay de indexador, a carteira do fundo manteve desempenho satisfatório.
- No que diz respeito ao CRI Five Senses, devido a um atraso da empresa de marcenaria para os móveis dos quartos a expectativa de inauguração do hotel se estendeu para Janeiro, evento que deve impulsionar as vendas e, por consequência, elevar o valor das parcelas (PMT) pagas.

Considerações Macroeconômicas

- O ambiente macroeconômico segue desafiador. Em Novembro, o IPCA registrou alta de 0,18%, retomando a trajetória de desaceleração observada desde abril deste ano. Com isso, o acumulado em 12 meses caiu para 4,46%. Esse resultado reforça a expectativa de que o ciclo de cortes da taxa Selic (atualmente em 15,00% a.a.) retome em breve.
- No mercado de trabalho, a taxa de desemprego manteve-se estável em 5,4%, o menor nível para o período desde o início da série histórica em 2012. Esse desempenho pode vir a representar um ponto positivo para a renda das famílias e contribuir para a melhoria da adimplência dos mutuários.
- Em relação aos custos da construção civil, o INCC-M apresentou alta de 0,28% em Novembro, reduzindo o acumulado em 12 meses para 6,41%. A desaceleração do índice indica uma leve acomodação nos custos de materiais, serviços e mão de obra, o que tende a aliviar o cenário econômico-financeiro de novos empreendimentos, ainda que o portfólio atual do fundo não conte com obras em fase final.

*Dividendo Acumulado: Resultado dos CRI investidos que ainda estão acumulados dentro do fundo e serão distribuídos dentro do semestre.



Mercado Primário		Mercado Secundário		Distribuição de Dividendos e Rentabilidade	
				Mês Atual	Últimos 12 meses
Patrimônio Líquido R\$ 10,590 milhões		Valor de Mercado R\$ 8,215 milhões		Dividendos R\$ 1,15 por cota	Dividendos R\$ 15,08 por cota
Cota Patrimonial R\$ 95,91		Cotação ^(B3) R\$ 74,40		Dividend Yield ¹ a.m. 1,20% a.m.	Dividend Yield ² a.m. 1,31% a.m.
Cotas Emitidas 110.417 cotas		Cotistas 241 cotistas		Dividend Yield ¹ a.a. 14,39% a.a.	Dividend Yield ² a.a. 15,69% a.a.
Valor de Emissão R\$ 100,00		Liquidez Mensal R\$ 241.370		% sobre CDI ³ 134,00%	% sobre CDI ³ 140,15%

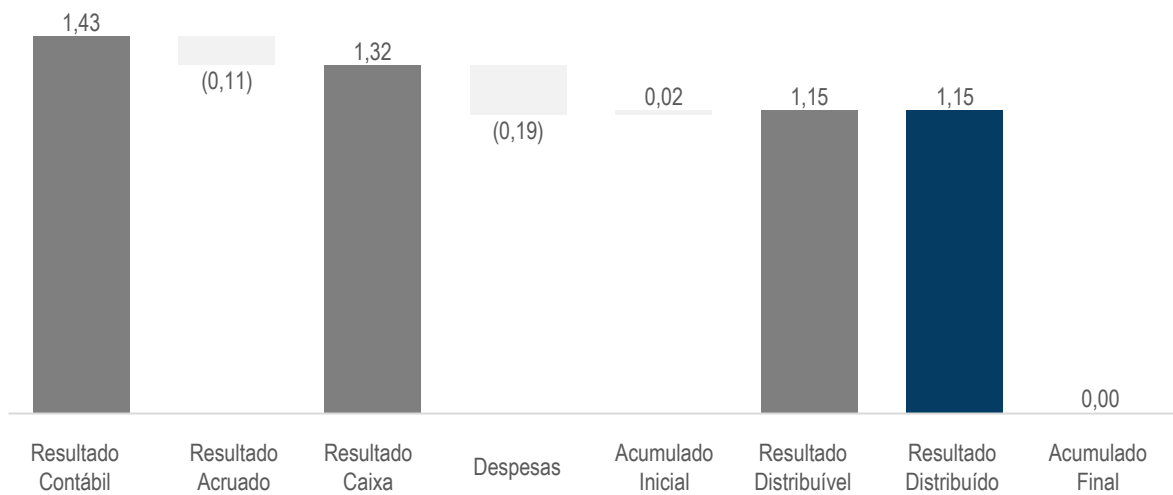
¹ Com base no valor da Cota Patrimonial | ² Dividend Yield Médio dos meses (Base Cota Emissão) | ³ C/ gross up



Demonstração do Resultado do Exercício

	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	LTM	2025 YTD
(+) Receita	169.950	168.955	161.312	165.907	166.253	177.162	157.277	154.844	151.642	146.761	136.531	145.558	1.902.151	1.732.201
Juros dos CRIs	115.494	114.349	113.092	108.172	111.626	110.760	109.405	113.909	113.163	111.604	112.355	102.568	1.336.498	1.221.004
Atualização Monetária dos CRIs	50.980	49.915	41.845	51.813	47.286	57.341	36.408	27.915	24.478	19.895	9.060	26.925	443.861	392.881
Outras Receitas Financeiras	3.476	4.690	6.375	5.922	7.341	9.061	11.465	13.020	14.001	15.263	15.116	16.064	121.792	118.316
(-) Despesas	(11.540)	(8.822)	(23.984)	(7.470)	(11.237)	(38.355)	(21.236)	(22.131)	(34.740)	(21.037)	(21.037)	(21.123)	(242.711)	(231.171)
Taxa de Administração	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(4.000)	(7.000)	(7.000)	(7.000)	(7.000)	(5.909)	(7.000)	(7.000)	(7.000)	(73.909)	(68.909)
Taxa de Gestão	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outros Custos e Despesas	(6.540)	(3.822)	(18.984)	(3.470)	(4.237)	(31.355)	(14.236)	(15.131)	(28.831)	(14.037)	(14.037)	(14.123)	(168.803)	(162.262)
Resultado Líquido	158.410	160.132	137.329	158.437	155.016	138.807	136.042	132.713	116.903	125.724	115.493	124.434	1.659.440	1.501.030
por cota (R\$)	1,43	1,45	1,24	1,43	1,40	1,26	1,23	1,20	1,06	1,14	1,05	1,13	15,02	13,59
Valor Distribuído	163.417	138.021	138.021	143.542	143.542	143.542	138.021	138.021	132.500	132.500	126.980	126.980	1.665.088	1.501.671
por cota (R\$)	1,48	1,25	1,25	1,30	1,30	1,30	1,25	1,25	1,20	1,20	1,15	1,15	15,08	13,60
(-) Reserva de Lucro	593	22.704	22.011	36.906	48.380	43.645	41.665	36.357	20.761	13.984	2.498	0		
por cota (R\$)	0,01	0,21	0,20	0,33	0,44	0,40	0,38	0,33	0,19	0,13	0,02	0,00		

Resultado por cota (R\$)



No mês, o fundo apresentou um resultado contábil de **R\$ 1,43** por cota. Desse valor, **R\$ 0,11** não foi realizado em caixa, o que impede sua distribuição. Assim, o resultado em caixa totalizou **R\$ 1,32** por cota.

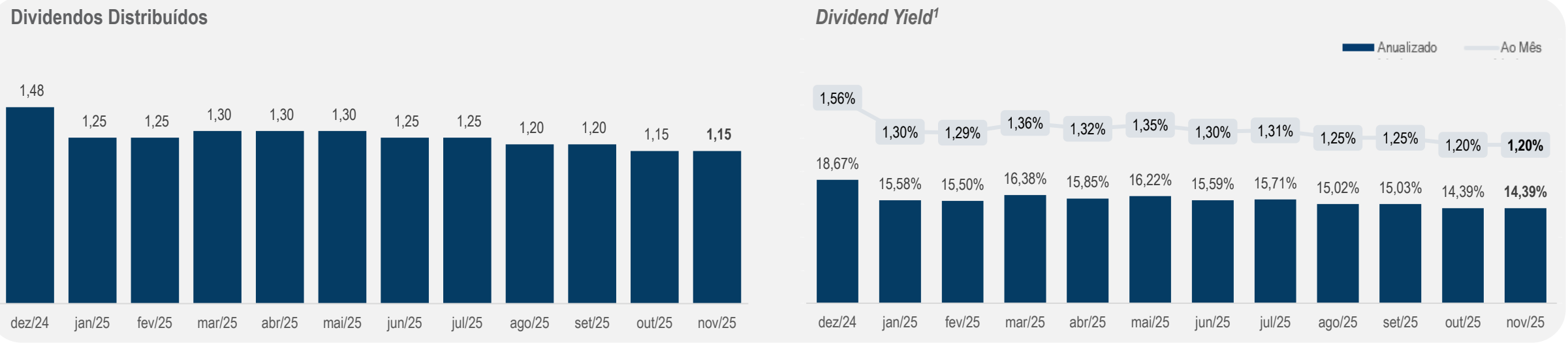
Após o desconto das despesas mensais e o resultado acumulado do período anterior, o fundo teve **R\$ 1,15** por cota disponíveis para distribuição, o valor distribuído foi de **R\$ 1,15** por cota.

Atualmente, o fundo acumula **R\$ 0,00** por cota em resultado, que poderá ser distribuído até o final do semestre vigente.

*Resultado Acumulado: Resultado dos CRI investidos que ainda estão acumulados dentro do fundo e serão distribuídos dentro do semestre.



Proventos



Período	Dividendos (R\$/Cota)	Dividend Yield ¹	Benchmark (100% CDI)	% Benchmark	% Benchmark (c/ gross up)	% sobre NTN B ²
dez/24	1,48	1,56%	0,93%	167,07%	196,55%	160,68%
jan/25	1,25	1,30%	1,01%	128,11%	150,72%	196,89%
fev/25	1,25	1,29%	0,99%	131,07%	154,20%	77,82%
mar/25	1,30	1,36%	0,96%	141,57%	166,56%	134,86%
abr/25	1,30	1,32%	1,06%	125,08%	147,16%	150,50%
mai/25	1,30	1,35%	1,14%	118,68%	139,62%	185,76%
jun/25	1,25	1,30%	1,10%	118,46%	139,36%	181,90%
jul/25	1,25	1,31%	1,28%	102,60%	120,70%	174,50%
ago/25	1,20	1,25%	1,16%	107,53%	126,51%	290,05%
set/25	1,20	1,25%	1,22%	102,69%	120,81%	133,07%
out/25	1,15	1,20%	1,28%	94,03%	110,62%	197,73%
nov/25	1,15	1,20%	1,05%	113,90%	134,00%	179,38%
Últimos 12 meses	15,08	15,69%	13,17%	119,13%	140,15%	381,60%

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



Ativos em Carteira

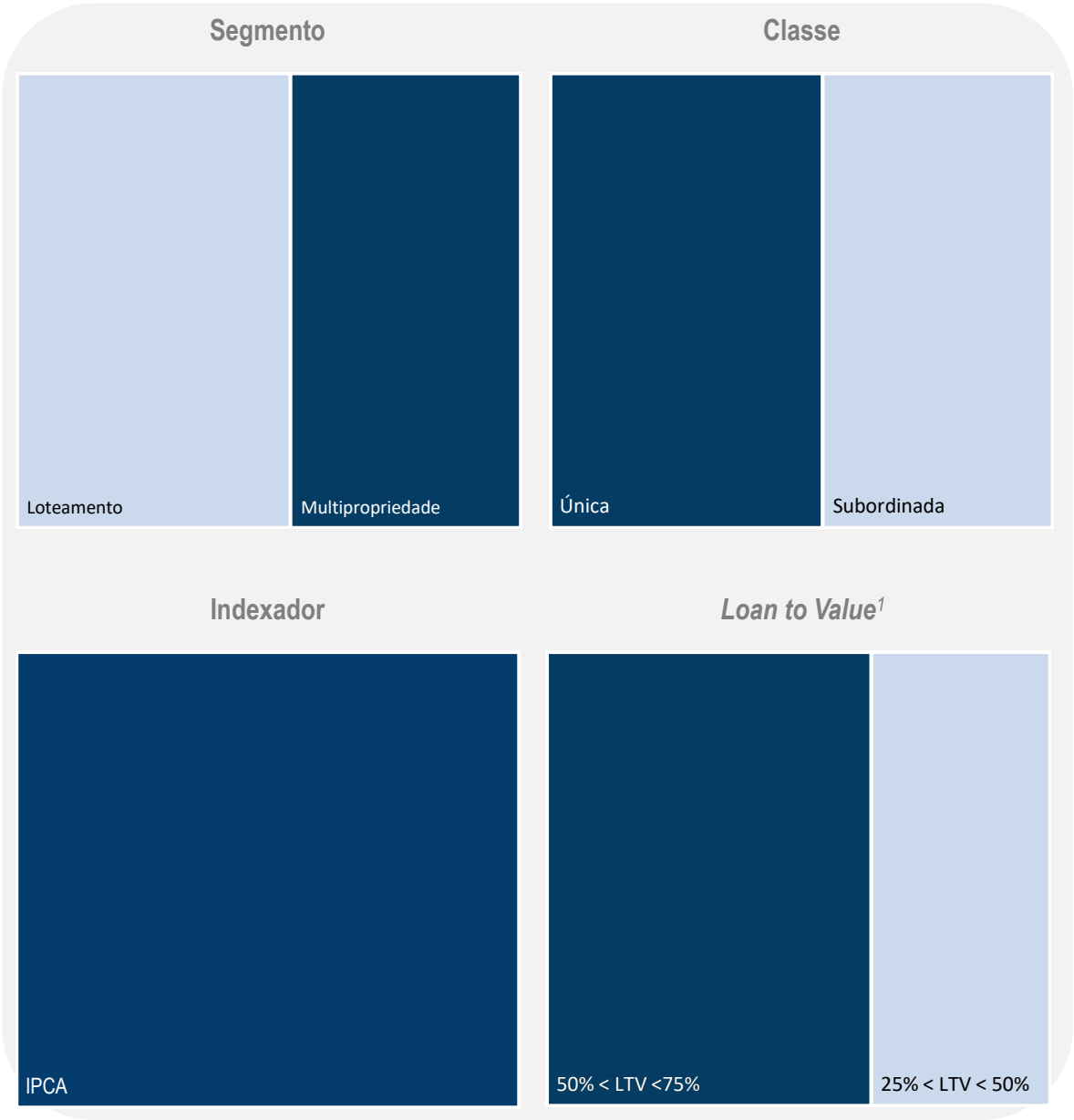
Tipo	Operação	IF	Segmento	Estado	Cidade	Emissor	Classe	Indexador	Taxa (a.a.)	Valor (R\$)	% PL	LTV	Razão PMT	Inadimp.	Obras	Vendas
CRI	Five Senses	23J1263572	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Subordinada	IPCA	16,40%	2.332.562	22,0%	56,9%	70,4%	17,9%	100,0%	90,0%
CRI	Hot Beach	21H1035558	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Subordinada	IPCA	14,50%	1.699.896	16,1%	61,1%	514,8%	2,0%	100,0%	95,9%
CRI	Lotelar III	22B0448635	Loteamento	SP	Itapetininga	Travessia	Única	IPCA	12,65%	1.733.012	16,4%	53,5%	101,5%	2,8%	100,0%	56,9%
CRI	Vanvera	21D0736598	Loteamento	RO	Ariquemes	Travessia	Única	IPCA	12,15%	1.681.186	15,9%	28,0%	137,8%	5,1%	100,0%	96,6%
CRI	Mantiqueira	20H0874600	Loteamento	MG	Extrema	Travessia	Única	IPCA	11,85%	1.506.308	14,2%	38,4%	193,3%	14,8%	100,0%	74,8%

Resumo Ativos Investidos

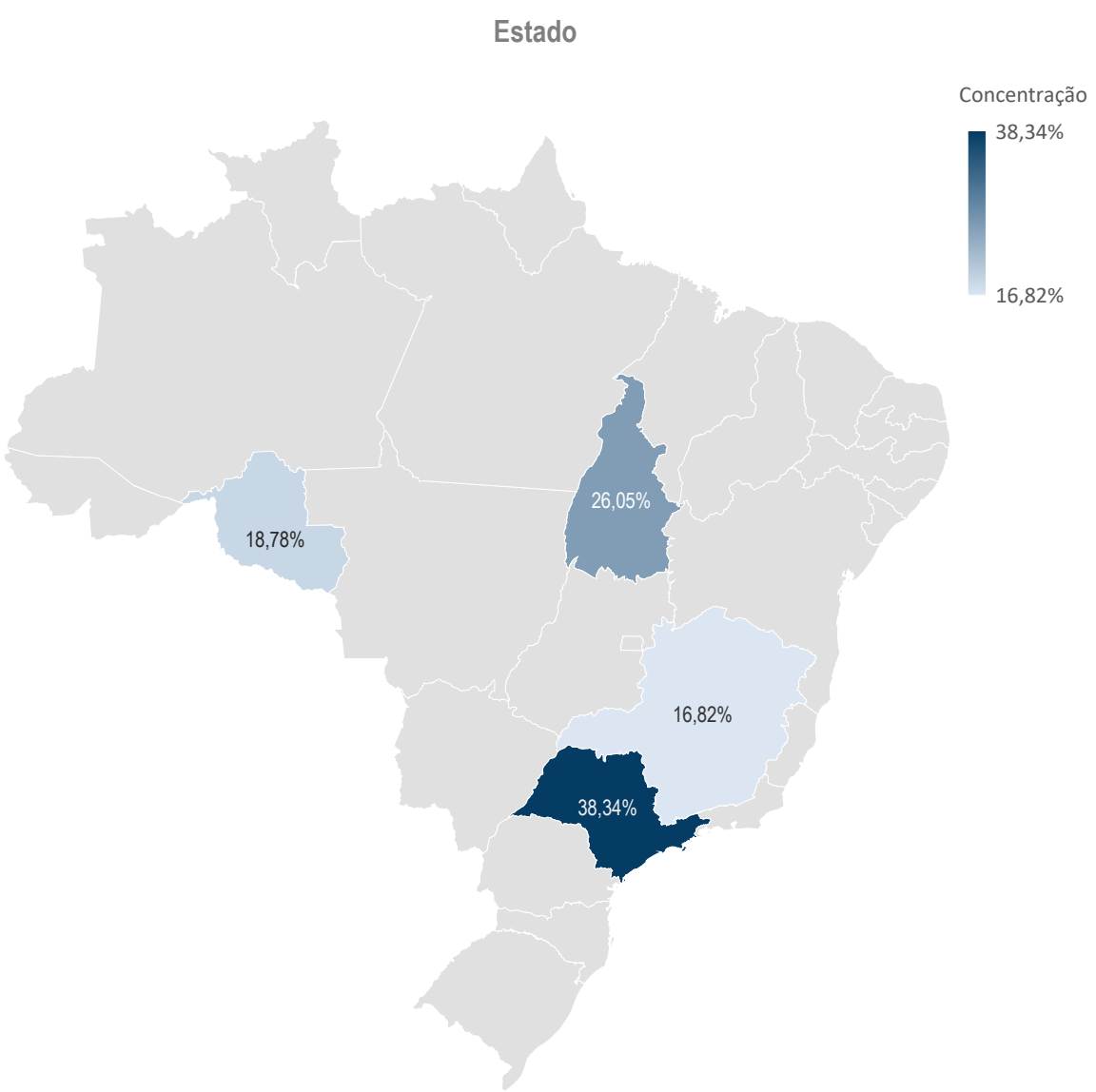


¹ Cálculo do LTV: (Exposição no Ativo/(Carteira Adimplente + 50%*Estoque + 50%*Carteira Inadimplente) | ² A Inadimplência se refere a inadimplência da carteira de recebíveis do ativo, e não da operação em relação a Urca





¹ Cálculo do LTV: (Exposição no Ativo/(Carteira Adimplente + 50%*Estoque + 50%*Carteira Inadimplente)





CRI

Five Senses

Segmento: Multipropriedade

Localização: Palmas - TO

VGv: R\$ 240.000.000,00

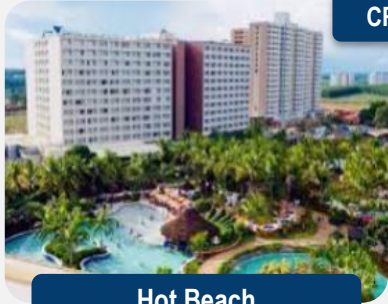
Taxa: IPCA + 16,40% a.a.

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



CRI

Hot Beach

Segmento: Multipropriedade

Localização: Olimpia - SP

VGv: R\$ 277.000.000,00

Taxa: IPCA + 14,50% a.a.

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 160.000.000,00

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



CRI

Lotelar

Segmento: Loteamento

Localização: Itapetininga - SP

VGv: R\$ 74.500.786,78

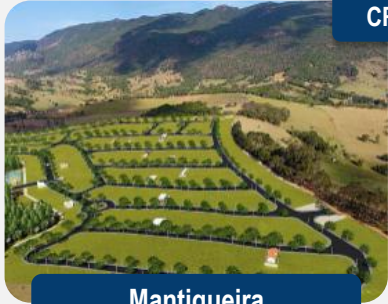
Taxa: IPCA + 12,65% a.a.

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



CRI

Mantiqueira

Segmento: Loteamento

Localização: Extrema - MG

VGv: R\$ 54.718.208,72

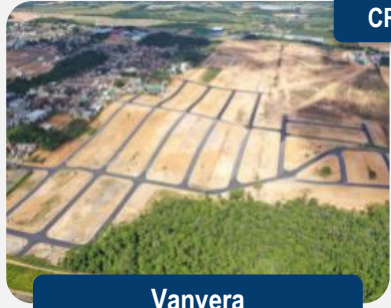
Taxa: IPCA + 11,85% a.a.

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



CRI

Vanvera

Segmento: Loteamento

Localização: Ariquimes, RO

VGv: R\$ 230.000.000,00

Taxa: IPCA + 12,15% a.a.

Periodicidade: Mensal

Valor da Emissão: R\$ 80.425.000,00

Garantias:

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

URCA CAPITAL PARTNERS

Sobre o Gestor

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

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

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



São Paulo | Rua Urussuí 125, 10º andar | Edifício Urussuí | Itaim bibi | SP

+55 (11) 3078-0869

Rio de Janeiro | Av. das Américas 3500, Bl 7 Sala 212 | Le Monde Offices | Barra da Tijuca | RJ #

+55 (21) 3437-5863

www.uncacp.com.br

ri@uncacp.com.br