



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 Janeiro, a carteira do fundo manteve um desempenho satisfatório. Todas as operações continuam realizando os pagamentos ordinários, com algumas também efetuando amortizações extraordinárias.
- Para o CRI Five Senses temos a expectativa do lançamento do Hotel para o mês de Maio.
- O trabalho de vendas em Lotelar continua ocorrendo, devido a concorrência local estamos tendo dificuldades para que seja realizado um aumento nas vendas liquidas, ainda sim, o empreendedor continua compondo ainda uma parte dos aportes além dos próprios créditos imobiliários.

Considerações Macroeconômicas

- Assim como já comentamos em relatórios passados, a inflação continua avançando de forma expressiva, esse indicador pode levar a um aumento acima do esperado pelo mercado da taxa básica de juros, o que pode levar a uma desaceleração econômica.
- Dentro do mercado de trabalho continuamos notando um decréscimo nas taxas de desemprego, o que ajuda a manter a saúde financeira dos mutuários compradores das unidades habitacionais.
- O avanço dos custos de construção continuam a ser monitorados, e o custo de mão de obra vem chamado a atenção, aumentando cerca de 9% nos últimos 12 meses. Porém como não temos obras para término em nosso portfólio, essa análise se torna pertinente apenas para aportes em potenciais novas operações para complemento de obras.

*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 6 meses
Patrimônio Líquido R\$ 10,663 milhões		Valor de Mercado R\$ 9,937 milhões		Dividendos R\$ 1,25 por cota	Dividendos R\$ 7,59 por cota
Cota Patrimonial R\$ 96,30		Cotação ^(B3) R\$ 90,00		Dividend Yield ¹ a.m. 1,25% a.m.	Dividend Yield ² a.m. 1,27% a.m.
Cotas Emitidas 110.417 cotas		Cotistas 153 cotistas		Dividend Yield ¹ a.a. 15,00% a.a.	Dividend Yield ² a.a. 15,18% a.a.
Valor de Emissão R\$ 100,00		Liquidez Mensal R\$ 70.970		% sobre CDI ³ 145,14%	% sobre CDI ³ 166,34%

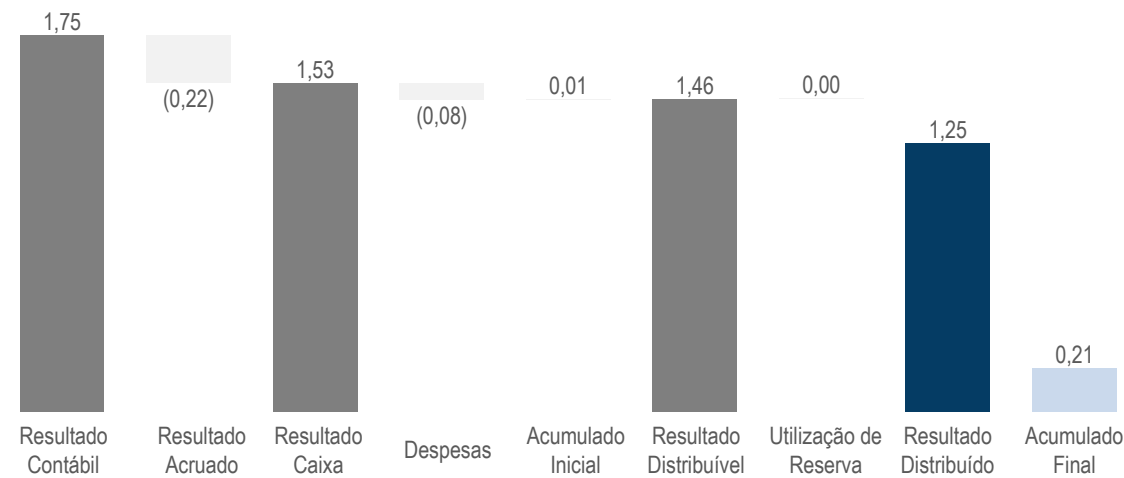
¹ Com base no valor da Cota de Emissão (100,00) | ² Dividend Yield Médio dos meses (Base Cota Emissão) | ³ C/ gross up



Demonstração do Resultado do Exercício

	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	LTM	2025 YTD
(+) Receita	149.409	167.586	162.015	157.013	155.524	154.534	157.153	138.637	142.178	149.628	169.950	168.955	1.872.581	168.955
Juros dos CRIs	100.286	109.357	109.184	119.627	105.219	117.518	119.264	116.237	117.763	115.149	115.494	114.349	1.359.447	114.349
Atualização Monetária dos CRIs	45.727	54.546	50.155	33.621	46.659	34.771	34.257	19.009	21.489	30.972	50.980	49.915	472.098	49.915
Outras Receitas Financeiras	3.397	3.684	2.677	3.765	3.646	2.245	3.632	3.391	2.926	3.507	3.476	4.690	41.036	4.690
(-) Despesas	(28.000)	(28.000)	(28.000)	(28.000)	(28.448)	(15.332)	(11.567)	(11.329)	(11.521)	(11.541)	(11.540)	(8.822)	(222.100)	(8.822)
Taxa de Administração	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(60.000)	(5.000)
Taxa de Gestão	(20.000)	(20.000)	(20.000)	(20.000)	0	0	0	0	0	0	0	0	(80.000)	0
Outros Custos e Despesas	(3.000)	(3.000)	(3.000)	(3.000)	(23.448)	(10.332)	(6.567)	(6.329)	(6.521)	(6.541)	(6.540)	(3.822)	(82.100)	(3.822)
Reserva de Caixa¹	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Líquido	121.409	139.586	134.015	129.013	127.076	139.202	145.585	127.309	130.657	138.087	158.410	160.132	1.650.481	1.650.481
por cota (R\$)	1,21	1,33	1,28	1,23	1,15	1,26	1,32	1,15	1,18	1,25	1,43	1,45	15,26	1,45
Valor Distribuído	0	169.551	169.551	169.551	174.459	139.125	143.542	129.188	131.396	132.500	163.417	138.021	1.660.302	138.021
por cota (R\$)	0,00	1,62	1,62	1,62	1,58	1,26	1,30	1,17	1,19	1,20	1,48	1,25	15,29	1,25
(-) Reserva de Lucro	153.934	123.969	88.434	47.896	513	589	2.632	753	14	5.600	593	22.704	593	593
por cota (R\$)	1,54	1,18	0,84	0,46	0,00	0,01	0,02	0,01	0,00	0,05	0,01	0,21		
Nº de Cotas	100.000	104.661	104.661	104.661	110.417	110.417	110.417	110.417	110.417	110.417	110.417	110.417		

Resultado por cota (R\$)



No mês, o fundo apresentou um resultado contábil de **R\$ 1,75** por cota. Desse valor, **R\$ 0,22** não foi realizado em caixa, o que impede sua distribuição. Assim, o resultado em caixa totalizou **R\$ 1,53** por cota.

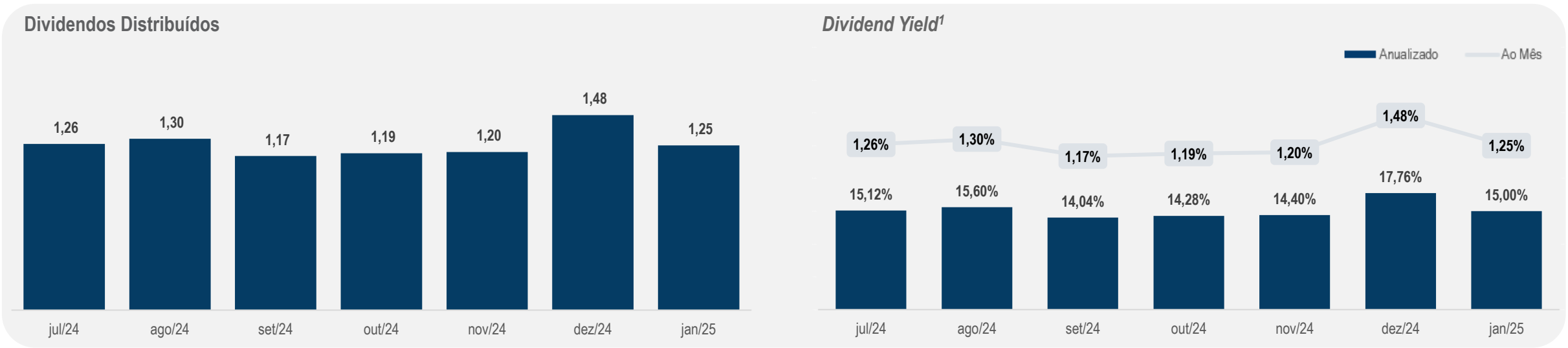
Após o desconto das despesas mensais e o resultado acumulado do período anterior, o fundo teve **R\$ 1,46** por cota disponíveis para distribuição. Optando por não utilizar a reserva de lucro, o valor distribuído foi de **R\$ 1,25** por cota.

Atualmente, o fundo acumula **R\$ 0,21** por cota em resultado, que poderá ser distribuído até o final do semestre vigente.

¹Resultado 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
ago/24	1,30	1,30%	0,87%	149,85%	176,30%	316,46%
set/24	1,17	1,17%	0,84%	140,09%	164,82%	142,48%
out/24	1,19	1,19%	0,93%	128,24%	150,87%	125,72%
nov/24	1,20	1,20%	0,79%	151,33%	178,03%	144,12%
dez/24	1,48	1,48%	0,93%	158,90%	186,94%	152,82%
jan/25	1,25	1,25%	1,01%	123,37%	145,14%	189,61%
Últimos 6 meses	7,59	7,59%	5,37%	141,39%	166,34%	163,62%

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



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
CRI	Hot Beach	21H1035558	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Subordinada	ago/27	IPCA	14,50%	2.371.937	22,3%	49,4%	170,7%	1,8%	100,0%	95,4%
CRI	Five Senses	23J1263572	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Subordinada	mar/28	IPCA	16,40%	2.339.727	22,0%	60,6%	118,0%	17,8%	100,0%	79,6%
CRI	Vanvera	21D0736598	Loteamento	RO	Ariquemes	Travessia	Única	nov/34	IPCA	12,15%	1.858.266	17,5%	31,3%	271,7%	5,3%	100,0%	91,6%
CRI	Lotelar III	22B0448635	Loteamento	SP	Itapetininga	Travessia	Única	jun/36	IPCA	12,65%	1.741.402	16,4%	57,8%	109,3%	3,4%	100,0%	87,0%
CRI	Mantiqueira	20H0874600	Loteamento	MG	Extrema	Travessia	Única	abr/33	IPCA	11,85%	1.712.247	16,1%	39,6%	128,6%	9,1%	100,0%	61,4%

Resumo Ativos Investidos

Taxa Média
IPCA + 13,73% a.a.

Valor Aplicado
R\$ 10,023 Milhões

% PL Aplicado
94,3%

Inadimplência² Média
7,7%

LTV¹ Médio
48,4%

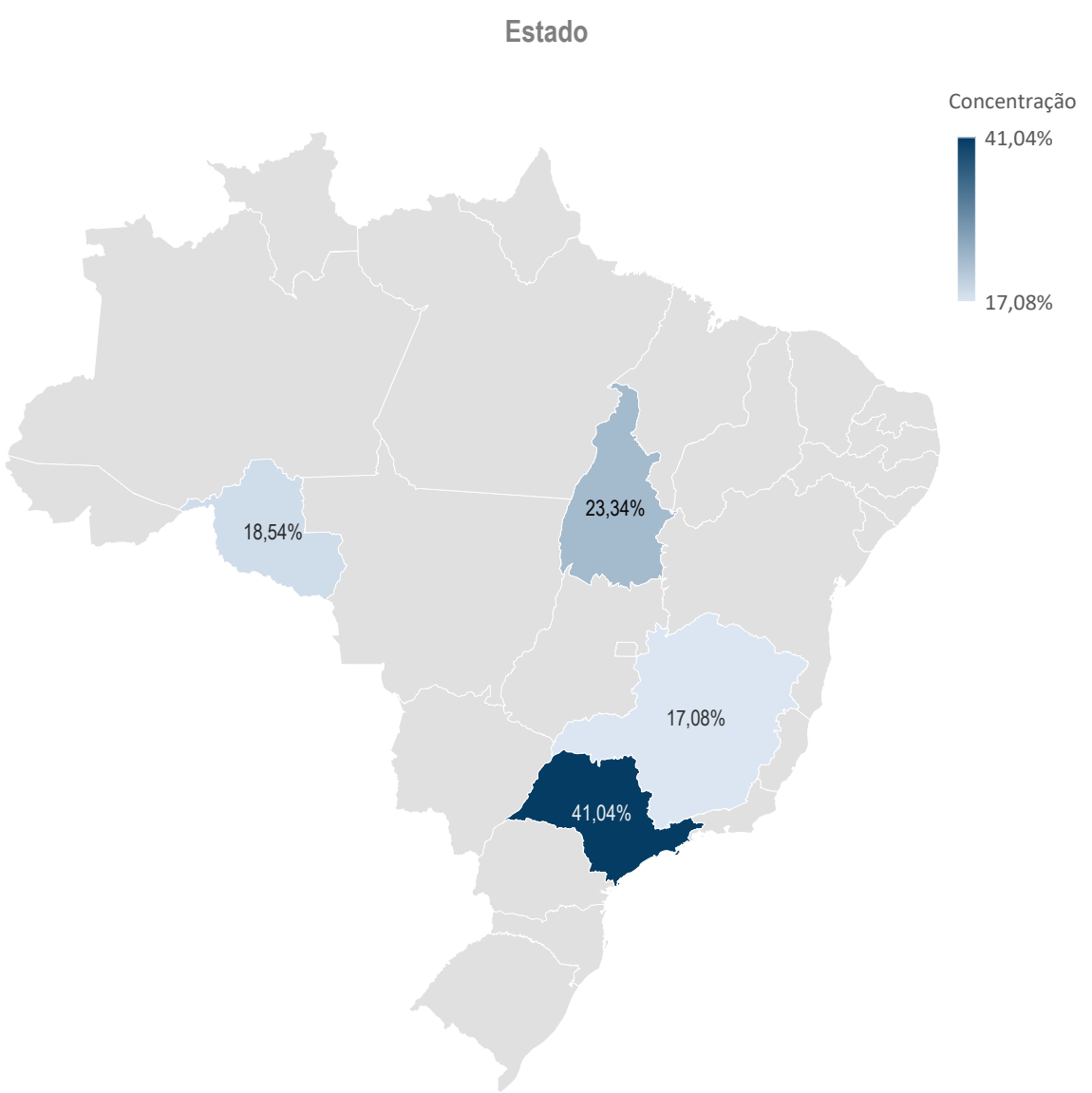
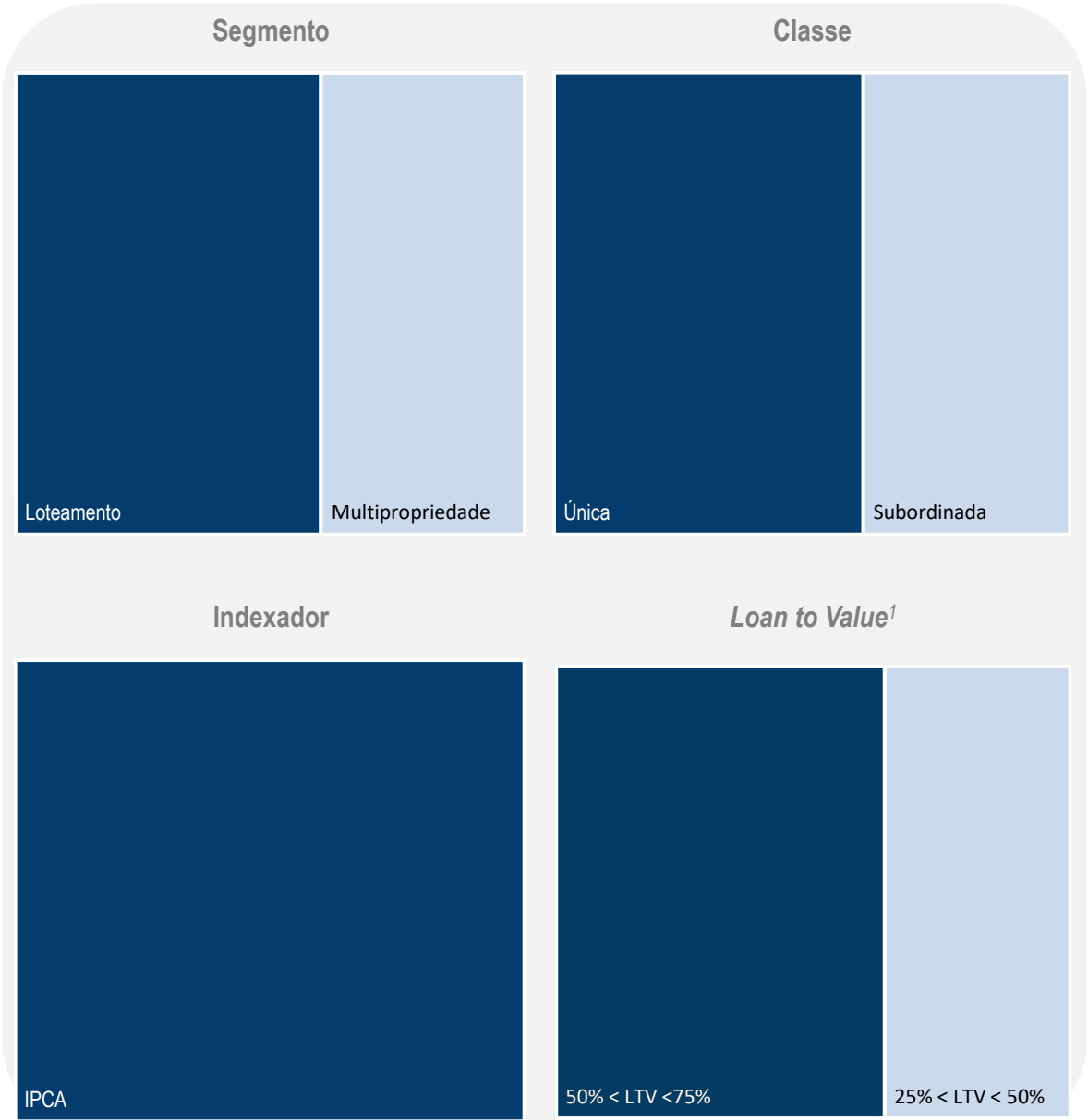
Razão PMT Média
159,3%

Obras
100,0%

Vendas
83,7%

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)



Dividendo Mínimo

O dividendo mínimo por cota esperado com a alocação atual da carteira é de **R\$ 1,05** + indexador das operações – despesas não recorrentes¹

Com 100% dos recursos do fundo alocados, considerando o caixa atual alocado à taxa de retorno média da carteira, o dividendo mínimo por cota esperado é de **R\$ 1,11** + indexador das operações – despesas não recorrentes

Correção Indexadores

As operações contidas dentro do URHF11 são corrigidas pelos seus respectivos indicadores com 1, 2 ou 3 meses de defasagem¹ do mês atual, assim, o percentual da carteira do mês foi atualizado da seguinte maneira:

- **18,54%** sobre indexador de 3 meses atras;
- **57,80%** sobre indexador de 2 meses atras;
- **23,66%** sobre indexador de 1 mês atras..

Correção Monetária Ponderada

A Correção Monetária ponderada do mês ficou em: **0,45%** de reajuste, sendo:

- **0,45%** referente ao IPCA

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 **0,47%** de reajuste, sendo:

- **0,47%** referente ao IPCA;

Operação	Div. Mínimo (R\$/cota)	Participação (%)
Five Senses	0,30	28,54%
Hot Beach	0,26	24,25%
Lotelar III	0,17	16,19%
Mantiqueira	0,15	14,52%
Vanvera	0,17	16,50%
Visão Geral	1,05	100,0%

¹ Inflação das operações possuem defasagens da divulgação oficial dos índices ao mercado





CRI

Five Senses

Segmento: Multipropriedade

Localização: Palmas - TO

VGv: R\$ 240.000.000,00

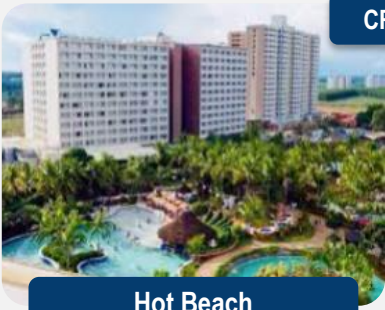
Taxa: IPCA + 16,40% a.a.

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

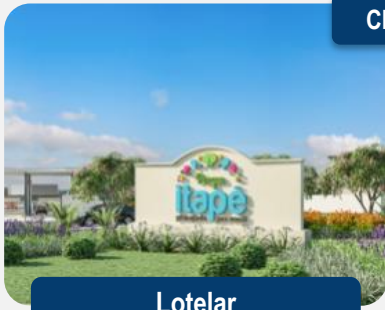
Taxa: IPCA + 14,50% a.a.

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

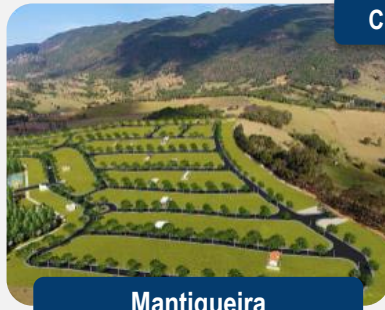
Taxa: IPCA + 12,65% a.a.

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

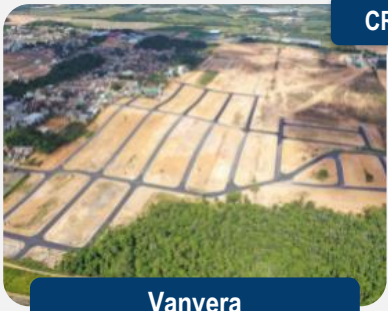
Taxa: IPCA + 11,85% a.a.

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 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



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