



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 | 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 Agosto, embora a correção monetária negativa do IPCA, 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 Dezembro, evento que deve impulsionar as vendas e, por consequência, elevar o valor das parcelas (PMT) pagas.
- Já no empreendimento Lotelar, as atividades comerciais continuam em andamento. Apesar do ambiente competitivo na região limitar o avanço das vendas líquidas, o empreendedor tem demonstrado comprometimento com o projeto, realizando novos aportes para suprir os créditos imobiliários inicialmente previstos.

Considerações Macroeconômicas

- O ambiente macroeconômico segue desafiador. Em Agosto, o IPCA apresentou uma variação negativa de 0,11%, variação essa que não chegava a patamares negativos desde agosto de 2024, refletindo a desaceleração gradual da inflação. No entanto, o acumulado em 12 meses ainda permanece elevado, atingindo 5,02%. Esse comportamento reforça a expectativa de que o ciclo de cortes da taxa Selic (atualmente em 15,00% a.a.) deve ocorrer, porém em ritmo mais moderado, diante da cautela com a dinâmica inflacionária.
- No mercado de trabalho, a taxa de desemprego recuou para 5,6% em agosto, o menor nível para esse período desde o início da série histórica em 2012. Esse desempenho tem sido sustentado pela recuperação do emprego formal e pela retração da informalidade, o que contribui positivamente para a renda das famílias e para a adimplência dos mutuários.
- Em relação aos custos da construção civil, o INCC-M registrou alta de 0,70% em Agosto, elevando o acumulado em 12 meses a 7,07%. Esse ritmo acelerado de crescimento pressiona substancialmente os custos de materiais, serviços e mão de obra, afetando a viabilidade econômico-financeira de novos empreendimentos, mesmo com o portfólio atual do fundo sem 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\$ 10,584 milhões		Valor de Mercado R\$ 9,330 milhões		Dividendos R\$ 1,20 por cota	Dividendos R\$ 15,14 por cota
Cota Patrimonial R\$ 95,86		Cotação ^(B3) R\$ 84,50		Dividend Yield ¹ a.m. 1,25% a.m.	Dividend Yield ² a.m. 1,31% a.m.
Cotas Emitidas 110.417 cotas		Cotistas 163 cotistas		Dividend Yield ¹ a.a. 15,02% a.a.	Dividend Yield ² a.a. 15,68% a.a.
Valor de Emissão R\$ 100,00		Liquidez Mensal R\$ 62.250		% sobre CDI ³ 126,51%	% sobre CDI ³ 151,44%

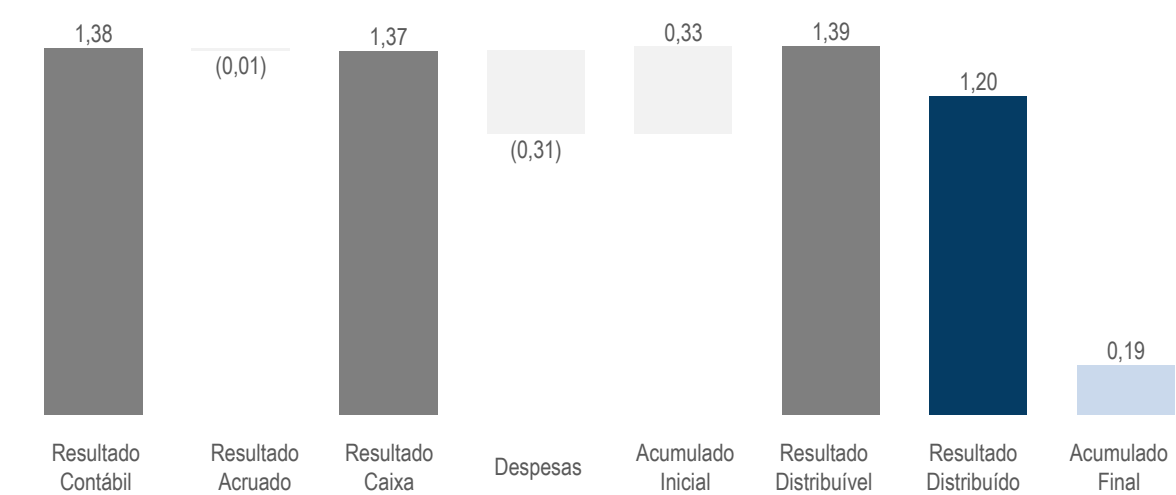
¹ Com base no valor da Cota Patrimonial | ² Dividend Yield Médio dos meses (Base Cota Emissão) | ³ C/ gross up



Demonstração do Resultado do Exercício

	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	LTM	2025 YTD
(+) Receita	138.637	142.178	149.628	169.950	168.955	161.312	165.907	166.253	177.162	157.277	154.844	151.642	1.903.744	1.303.351
Juros dos CRIs	116.237	117.763	115.149	115.494	114.349	113.092	108.172	111.626	110.760	109.405	113.909	113.163	1.359.120	894.477
Atualização Monetária dos CRIs	19.009	21.489	30.972	50.980	49.915	41.845	51.813	47.286	57.341	36.408	27.915	24.478	459.451	337.001
Outras Receitas Financeiras	3.391	2.926	3.507	3.476	4.690	6.375	5.922	7.341	9.061	11.465	13.020	14.001	85.174	71.874
(-) Despesas	(11.329)	(11.521)	(11.541)	(11.540)	(8.822)	(23.984)	(7.470)	(11.237)	(38.355)	(21.236)	(22.131)	(34.740)	(213.904)	(167.973)
Taxa de Administração	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(4.000)	(7.000)	(7.000)	(7.000)	(7.000)	(5.909)	(67.909)	(47.909)
Taxa de Gestão	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outros Custos e Despesas	(6.329)	(6.521)	(6.541)	(6.540)	(3.822)	(18.984)	(3.470)	(4.237)	(31.355)	(14.236)	(15.131)	(28.831)	(145.995)	(120.065)
Reserva de Caixa¹	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Líquido	127.309	130.657	138.087	158.410	160.132	137.329	158.437	155.016	138.807	136.042	132.713	116.903	1.689.840	1.135.378
por cota (R\$)	1,15	1,18	1,25	1,43	1,45	1,24	1,43	1,40	1,26	1,23	1,20	1,06	15,30	10,28
Valor Distribuído	129.188	131.396	132.500	163.417	138.021	138.021	143.542	143.542	143.542	138.021	138.021	132.500	1.671.713	1.115.212
por cota (R\$)	1,17	1,19	1,20	1,48	1,25	1,25	1,30	1,30	1,30	1,25	1,25	1,20	15,14	10,10
(-) Reserva de Lucro	753	14	5.600	593	22.704	22.011	36.906	48.380	43.645	41.665	36.357	20.761		
por cota (R\$)	0,01	0,00	0,05	0,01	0,21	0,20	0,33	0,44	0,40	0,38	0,33	0,19		

Resultado por cota (R\$)



No mês, o fundo apresentou um resultado contábil de **R\$ 1,38** por cota. Desse valor, **R\$ 0,01** não foi realizado em caixa, o que impede sua distribuição. Assim, o resultado em caixa totalizou **R\$ 1,37** por cota.

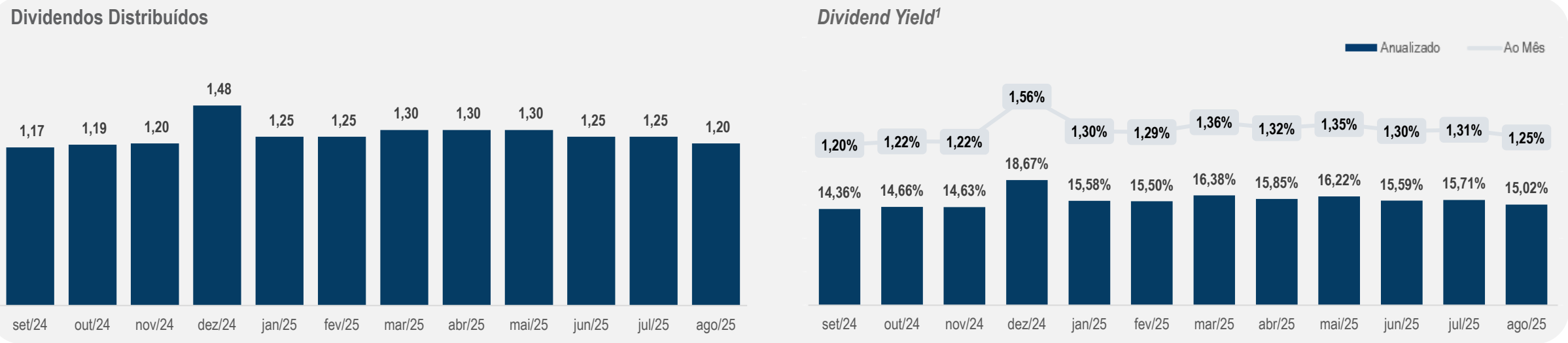
Após o desconto das despesas mensais e o resultado acumulado do período anterior, o fundo teve **R\$ 1,39** por cota disponíveis para distribuição, o valor distribuído foi de **R\$ 1,20** por cota.

Atualmente, o fundo acumula **R\$ 0,19** 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
set/24	1,17	1,20%	0,84%	143,24%	168,52%	145,68%
out/24	1,19	1,22%	0,93%	131,69%	154,93%	129,11%
nov/24	1,20	1,22%	0,79%	153,76%	180,89%	146,43%
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%
Últimos 12 meses	15,14	15,68%	12,18%	128,72%	151,44%	347,43%

¹ Em relação à Cota Patrimonial | 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	Five Senses	23J1263572	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Subordinada	mar/28	IPCA	16,40%	2.346.693	22,2%	53,9%	99,5%	18,9%	100,0%	89,1%
CRI	Hot Beach	21H1035558	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Subordinada	ago/27	IPCA	14,50%	1.893.335	17,9%	64,0%	352,6%	1,9%	100,0%	96,5%
CRI	Vanvera	21D0736598	Loteamento	RO	Ariquemes	Travessia	Única	nov/34	IPCA	12,15%	1.731.991	16,4%	30,6%	180,2%	5,3%	100,0%	92,1%
CRI	Lotelar III	22B0448635	Loteamento	SP	Itapetininga	Travessia	Única	jun/36	IPCA	12,65%	1.732.749	16,4%	52,2%	119,3%	2,6%	100,0%	57,7%
CRI	Mantiqueira	20H0874600	Loteamento	MG	Extrema	Travessia	Única	abr/33	IPCA	11,85%	1.561.313	14,8%	39,7%	251,0%	13,3%	100,0%	74,8%

Resumo Ativos Investidos

Taxa Média
IPCA + 13,75% a.a.

Valor de Mercado
R\$ 9,266 Milhões

% Patrimônio Líquido
87,5%

Inadimplência² Média
8,9%

LTV¹ Médio
48,9%

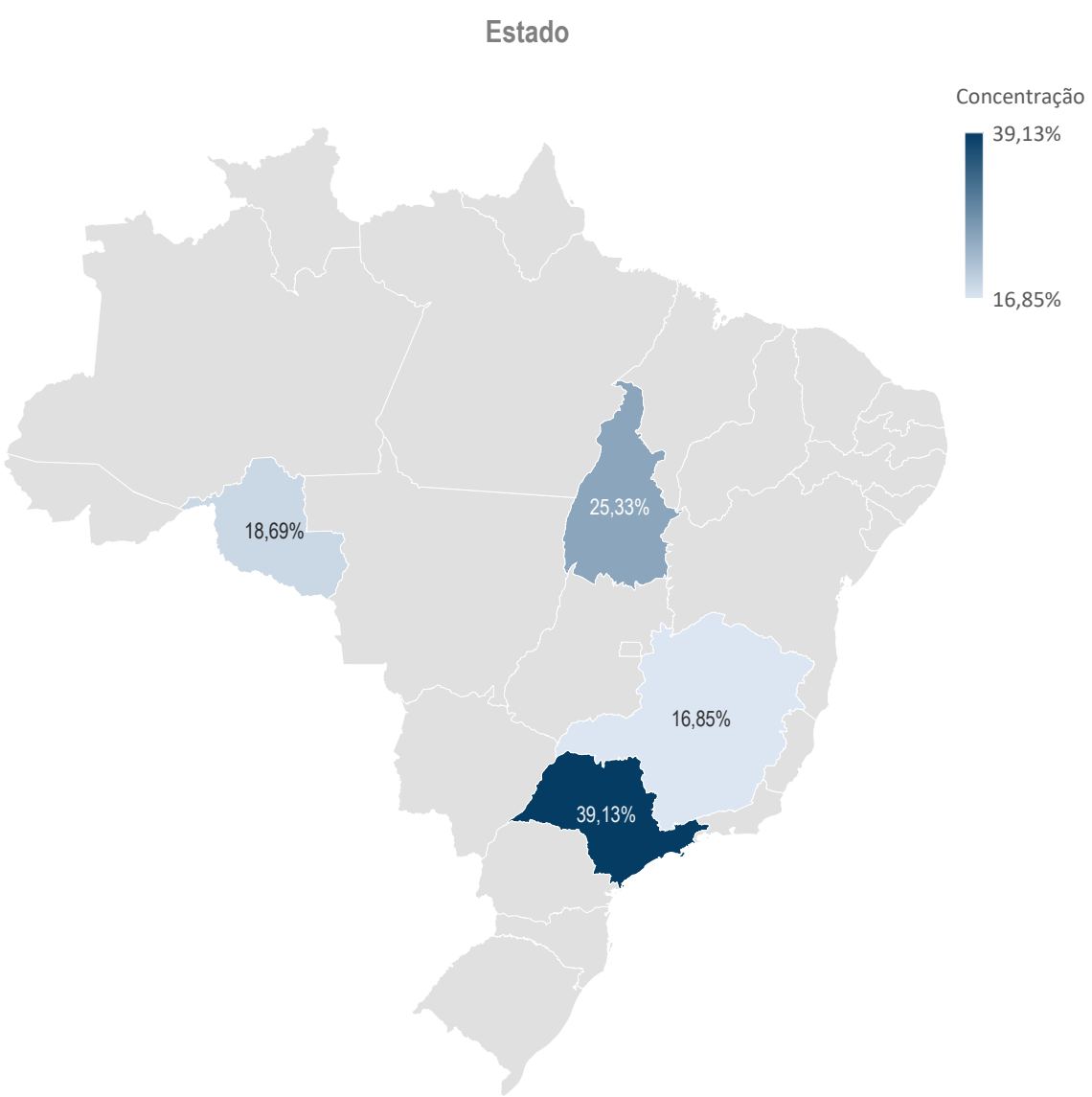
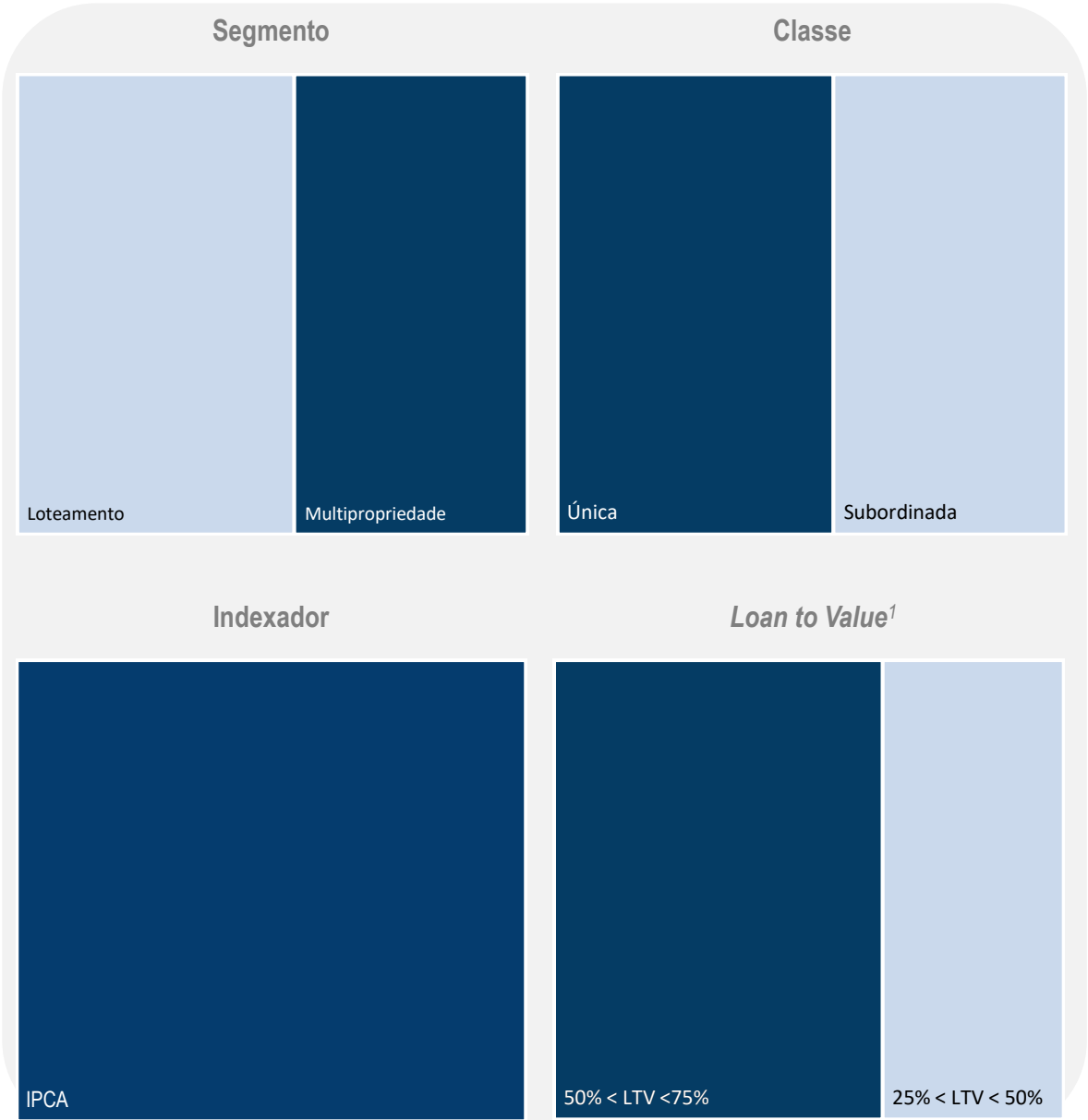
Razão PMT Média
195,5%

Obras
100,0%

Vendas
82,9%

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

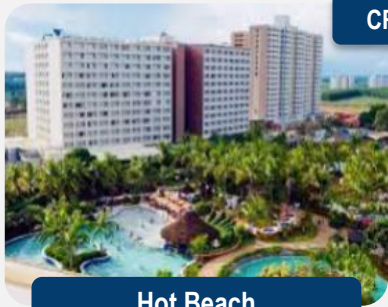
Taxa: IPCA + 16,40% a.a.

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

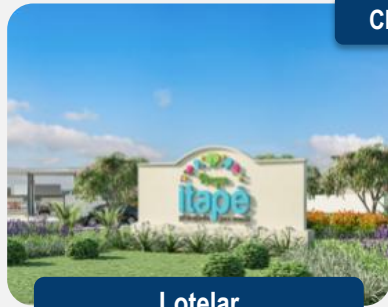
Taxa: IPCA + 14,50% a.a.

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

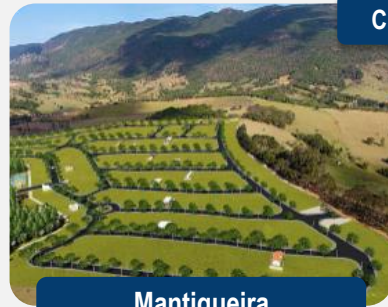
Taxa: IPCA + 12,65% a.a.

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

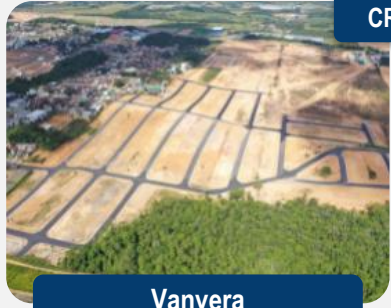
Taxa: IPCA + 11,85% a.a.

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