



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 Setembro, a carteira do fundo manteve um desempenho satisfatório. Todas as operações continuam realizando os pagamentos ordinários, com algumas também efetuando amortizações extraordinárias. Tivemos uma surpresa positiva na operação Hot Beach onde tivemos um pagamento extraordinário de aproximadamente 1,5% do saldo devedor da operação, evidenciando a saúde financeira da carteira.
- Em relação ao CRI Five Senses, 50% do recurso necessário para a entrega do mobiliário foi aportado no CRI e os outros 50% serão aportados no final de Dezembro/2024.
- A gestão permanece acompanhando de perto a carteira, intervindo quando necessário para realizar ajustes pontuais.

Considerações Macroeconômicas

- Continuamos monitorando os índices inflacionários e seus potenciais impactos nas carteiras dos ativos, as curvas de juros no mês de setembro continuam com inclinação positiva, e possivelmente teremos decisões de juros de cunho mais contracionista pelo Banco Central, tanto para conter as expectativas de inflação presentes e futuras.



Mercado Primário

Patrimônio Líquido
R\$ 10,799 milhões

Cota Patrimonial
R\$ 97,80

Cotas Emitidas
110.417 cotas

Valor de Emissão
R\$ 100,00

Mercado Secundário

Valor de Mercado
R\$ 12,587 milhões

Cotação (B3)
R\$ 114,00

Cotistas
157 cotistas

Liquidez Mensal
R\$ 169.009

Distribuição de Dividendos e Rentabilidade

Mês Atual

Dividendos
R\$ 1,17 por cota

Dividend Yield¹ *a.m.*
1,17% a.m.

Dividend Yield¹ *a.a.*
14,98% a.a.

% sobre CDI³
164,82%

Últimos 6 meses

Dividendos
R\$ 8,55 por cota

Dividend Yield² *a.m.*
1,38% a.m.

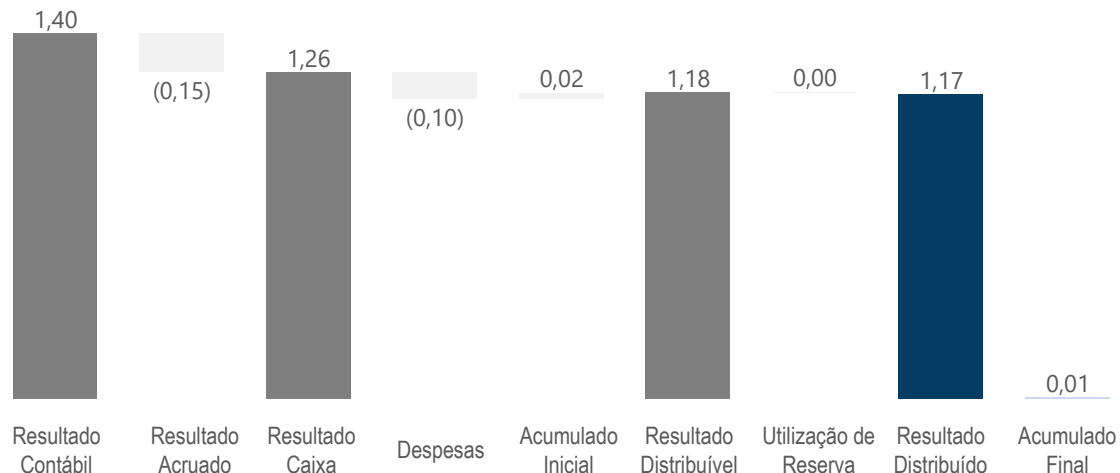
Dividend Yield² *a.a.*
17,83% a.a.

% sobre CDI³
196,50%

Demonstração do Resultado do Exercício

| | jan/24 | fev/24 | mar/24 | abr/24 | mai/24 | jun/24 | jul/24 | ago/24 | set/24 | LTM | 2024 YTD |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| (+) Receita | 59.252 | 149.409 | 167.586 | 162.015 | 157.013 | 155.524 | 154.534 | 157.153 | 138.637 | 1.301.123 | 1.301.123 |
| Juros dos CRIs | 19.328 | 100.286 | 109.357 | 109.184 | 119.627 | 105.219 | 117.518 | 119.264 | 116.237 | 916.021 | 916.021 |
| Atualização Monetária dos CRIs | 6.022 | 45.727 | 54.546 | 50.155 | 33.621 | 46.659 | 34.771 | 34.257 | 19.009 | 324.764 | 324.764 |
| Outras Receitas Financeiras | 33.901 | 3.397 | 3.684 | 2.677 | 3.765 | 3.646 | 2.245 | 3.632 | 3.391 | 60.338 | 60.338 |
| (-) Despesas | (26.727) | (28.000) | (28.000) | (28.000) | (28.000) | (28.448) | (15.332) | (11.567) | (11.329) | (205.403) | (205.403) |
| Taxa de Administração | (4.773) | (5.000) | (5.000) | (5.000) | (5.000) | (5.000) | (5.000) | (5.000) | (5.000) | (44.773) | (44.773) |
| Taxa de Gestão | (19.091) | (20.000) | (20.000) | (20.000) | (20.000) | 0 | 0 | 0 | 0 | (99.091) | (99.091) |
| Outros Custos e Despesas | (2.864) | (3.000) | (3.000) | (3.000) | (3.000) | (23.448) | (10.332) | (6.567) | (6.329) | (61.540) | (61.540) |
| Reserva de Caixa¹ | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado Líquido | 32.524 | 121.409 | 139.586 | 134.015 | 129.013 | 127.076 | 139.202 | 145.585 | 127.309 | 1.095.720 | 1.095.720 |
| por cota (R\$) | 0,33 | 1,21 | 1,33 | 1,28 | 1,23 | 1,15 | 1,26 | 1,32 | 1,15 | 10,27 | 10,27 |
| Valor Distribuído | 0 | 0 | 169.551 | 169.551 | 169.551 | 174.459 | 139.125 | 143.542 | 129.188 | 1.094.967 | 1.094.967 |
| por cota (R\$) | 0,00 | 0,00 | 1,62 | 1,62 | 1,62 | 1,58 | 1,26 | 1,30 | 1,17 | 10,17 | 10,17 |
| Reserva de Lucro | 32.524 | 153.934 | 123.969 | 88.434 | 47.896 | 513 | 589 | 2.632 | 753 | 451.243 | 451.243 |
| por cota (R\$) | 0,33 | 1,54 | 1,18 | 0,84 | 0,46 | 0,00 | 0,01 | 0,02 | 0,01 | | |
| Nº de Cotas | 100.000 | 100.000 | 104.661 | 104.661 | 104.661 | 110.417 | 110.417 | 110.417 | 110.417 | | |

Resultado por cota (R\$)



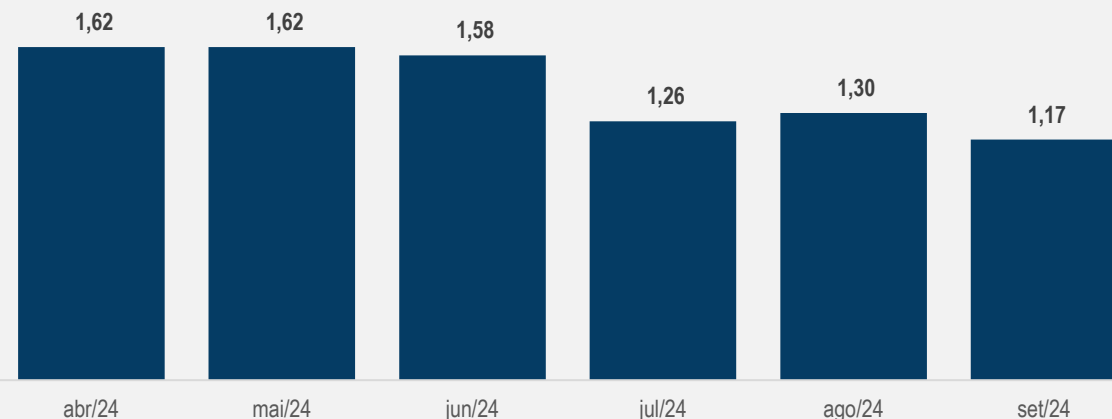
No mês, o fundo apresentou um resultado contábil de **R\$ 1,40** por cota. Desse valor, **R\$ 0,15** não foi realizado em caixa, o que impede sua distribuição. Assim, o resultado em caixa totalizou **R\$ 1,26** por cota.

Após o desconto das despesas mensais e o resultado acumulado do período anterior, o fundo teve **R\$ 1,18** por cota disponíveis para distribuição. Optando por não utilizar a reserva de lucro, o valor distribuído foi de **R\$ 1,17** por cota.

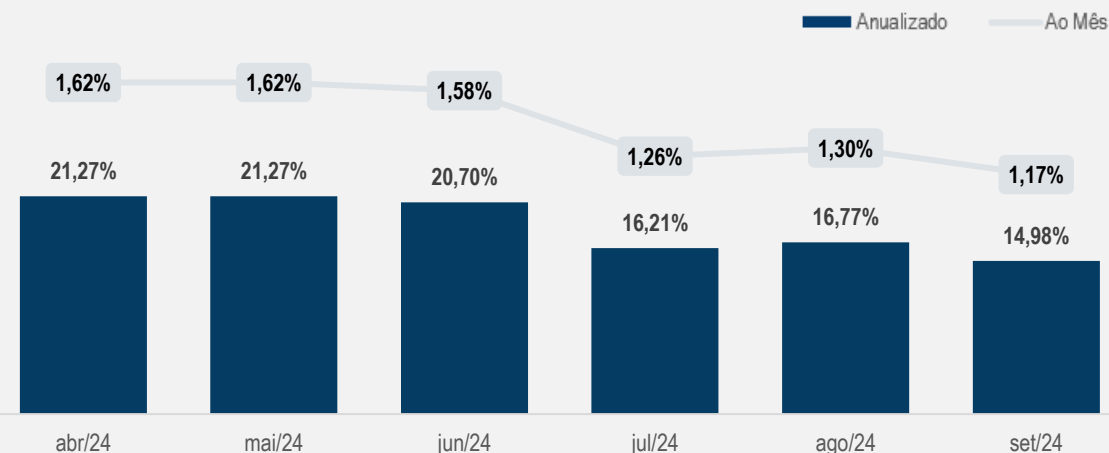
Atualmente, o fundo acumula **R\$ 0,01** por cota em resultado, que poderá ser distribuído até o final do semestre vigente.

Proventos

Dividendos Distribuídos



Dividend Yield¹



| Período | Dividendos (R\$/Cota) | Dividend Yield ¹ | Benchmark (100% CDI) | % Benchmark | % Benchmark (c/ gross up) | % sobre NTN B ² |
|------------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------|----------------|---------------------------|----------------------------|
| abr/24 | 1,62 | 1,62% | 0,89% | 182,55% | 214,76% | 217,25% |
| mai/24 | 1,62 | 1,62% | 0,83% | 194,40% | 228,70% | 198,83% |
| jun/24 | 1,58 | 1,58% | 0,79% | 200,42% | 235,79% | 254,01% |
| jul/24 | 1,26 | 1,26% | 0,91% | 138,90% | 163,41% | 166,55% |
| 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% |
| Últimos 6 meses | 8,55 | 8,55% | 5,12% | 167,03% | 196,50% | 204,99% |

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% | 2.389.075 | 22,1% | 52,9% | 186,9% | 3,7% | 100,0% | 98,0% |
| CRI | Five Senses | 23J1263572 | Multipropriedade | TO | Palmas | Travessia | Subordinada | mar/28 | IPCA | 16,40% | 2.381.120 | 22,0% | 54,5% | 109,4% | 15,6% | 95,4% | 76,1% |
| CRI | Vanvera | 21D0736598 | Loteamento | RO | Ariquemes | Travessia | Única | nov/34 | IPCA | 12,15% | 2.021.865 | 18,7% | 33,4% | 144,1% | 6,3% | 100,0% | 95,1% |
| CRI | Lotelar III | 22B0448635 | Loteamento | SP | Itapetininga | Travessia | Única | jun/36 | IPCA | 12,65% | 1.822.031 | 16,9% | 57,3% | 106,2% | 2,7% | 100,0% | 87,0% |
| CRI | Mantiqueira | 20H0874600 | Loteamento | MG | Extrema | Travessia | Única | abr/33 | IPCA | 11,85% | 1.799.489 | 16,7% | 39,0% | 135,4% | 6,6% | 100,0% | 61,1% |

Resumo Ativos Investidos

Taxa Média
IPCA + 13,70% a.a.

Valor Aplicado
R\$ 10,413 Milhões

% PL Aplicado
96,4%

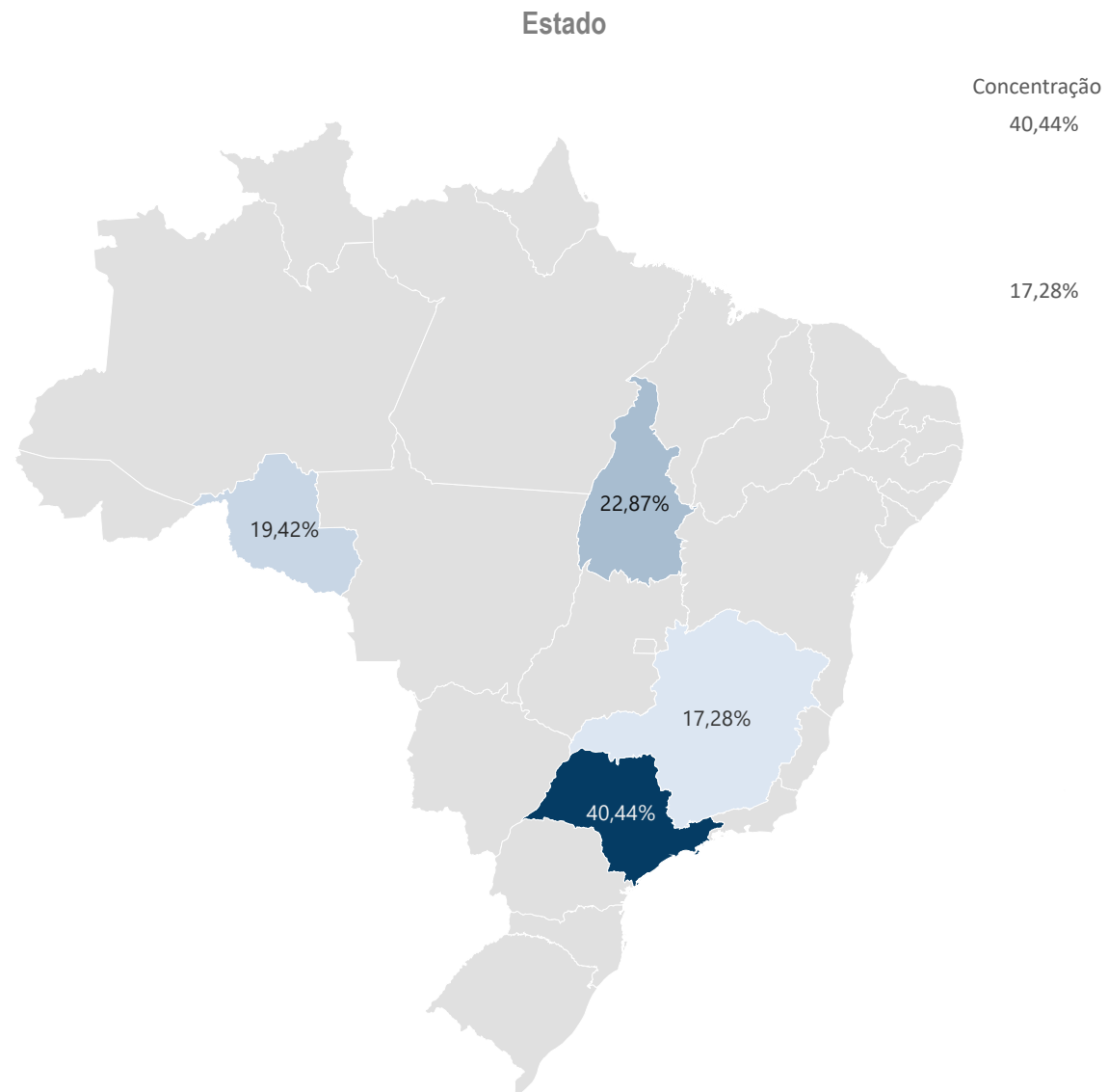
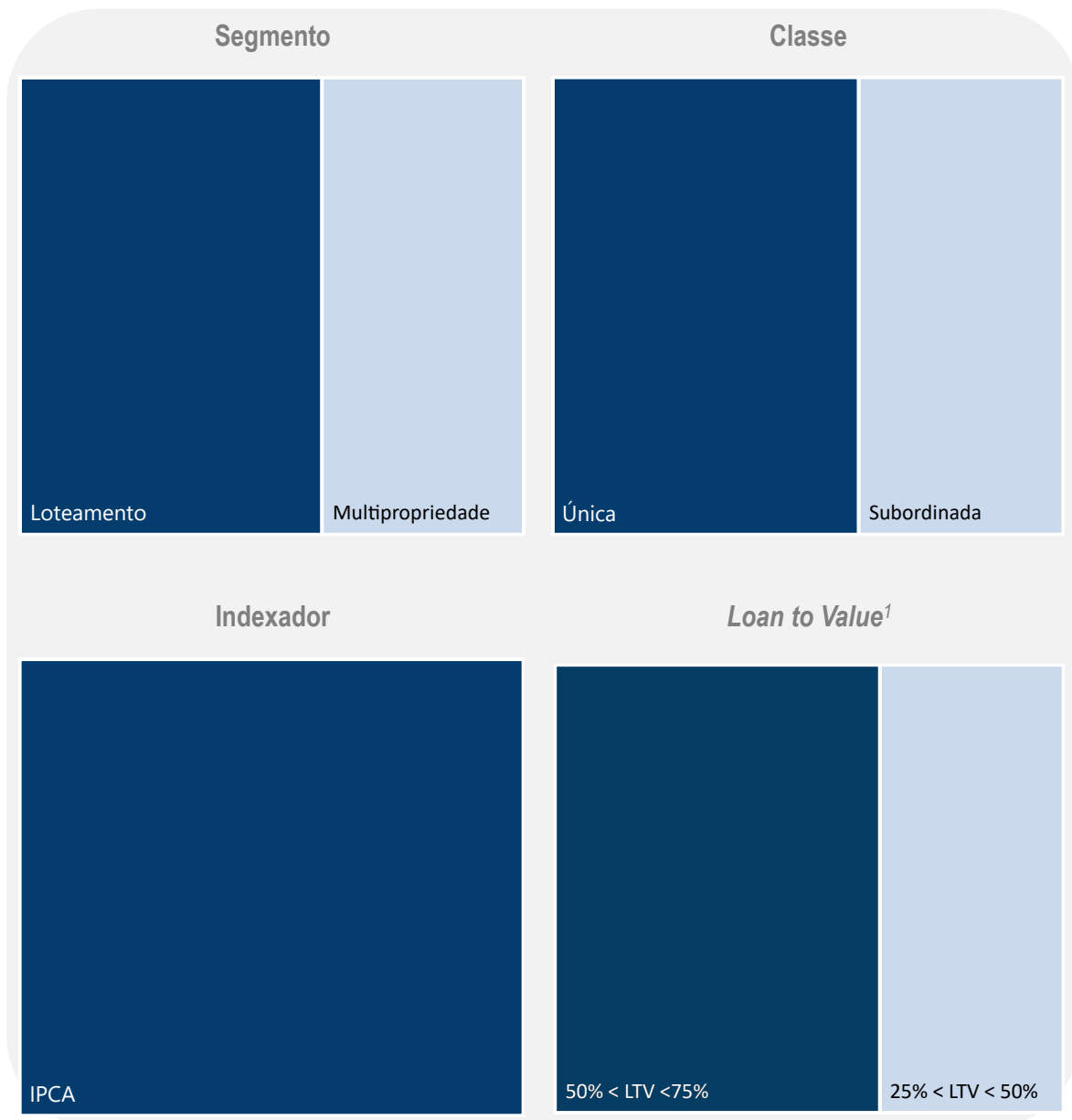
Inadimplência² Média
7,3%

LTV¹ Médio
47,8%

Razão PMT Média
137,8%

Obras
99,0%

Vendas
84,1%



¹Cálculo 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\$ 1,06** + 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\$ 1,08** + indexador das operações – despesas não recorrentes

Correção Indexadores

As operações contidas dentro do URPR11 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:

- **22,94%** sobre indexador de 3 meses atras;
- **57,64%** sobre indexador de 2 meses atras;
- **19,42%** sobre indexador de 1 mês atras..

Correção Monetária Ponderada

A Correção Monetária ponderada do mês ficou em: **0,26%** de reajuste, sendo:

- **0,26%** 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 **0,27%** de reajuste, sendo:

- **0,27%** referente ao IPCA;

| Operação | Div. Mínimo (R\$/cota) | Participação (%) |
|--------------------|------------------------|------------------|
| Five Senses | 0,28 | 26,74% |
| Hot Beach | 0,26 | 24,28% |
| Vanvera | 0,19 | 17,67% |
| Lotelar III | 0,17 | 16,25% |
| Mantiqueira | 0,16 | 15,06% |
| Visão Geral | 1,06 | 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

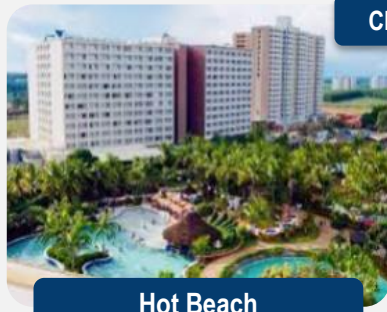
Taxa: IPCA + 16,40% a.a.

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

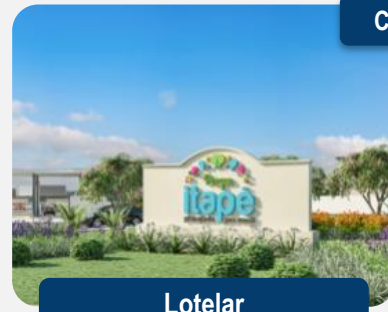
Taxa: IPCA + 14,50% a.a.

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.

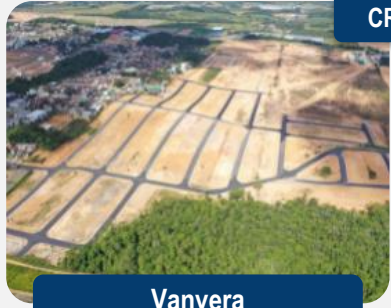
Periodicidade: Mensal

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.urcacp.com.br

ri@urcacp.com.br