



# 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 Outubro, a carteira do fundo manteve um desempenho satisfatório. Todas as operações continuam realizando os pagamentos ordinários, com algumas também efetuando amortizações extraordinárias..
- O primeiro aporte do CRI Five Senses para a compra da parte hoteleira já foi realizado e o empreendedor já esta realizando a instalação dos mesmos em cada quarto, o mobiliário dos restaurantes e área comum já foram entregues.
- Para a operação Lotelar a gestão esta realizando um trabalho em conjunto com o empreendedor para que as vendas liquidas avancem.

## Considerações Macroeconômicas

- Continuamos monitorando os índices inflacionários e seus potenciais impactos nas carteiras dos ativos, o IGP-M (índice ligado à oferta) calculado pela FGV vem surpreendendo com índices elevados nos últimos 3 meses. Esses aumentos no custo de produção podem ser repassados para outros índices como o IPCA (índice ligado à demanda).
- O Cambio é outra variável que estamos acompanhando de perto, após as eleições americanas terem um desfecho, boa parte dos países emergentes (incluído Brasil) esta sofrendo com uma alta volatilidade em suas moedas. O aumento da volatilidade pode ocasionar um processo inflacionário pelo lado da oferta, que poderá ser combatido por meio de uma politica de juros mais contracionista.



## Mercado Primário

**Patrimônio Líquido**  
R\$ 10,752 milhões

**Cota Patrimonial**  
R\$ 97,38

**Cotas Emitidas**  
110.417 cotas

**Valor de Emissão**  
R\$ 100,00

## Mercado Secundário

**Valor de Mercado**  
R\$ 12,477 milhões

**Cotação** (B3)  
R\$ 113,00

**Cotistas**  
157 cotistas

**Liquidez Mensal**  
R\$ 78.910

## Distribuição de Dividendos e Rentabilidade

Mês Atual

**Dividendos**  
R\$ 1,19 por cota

**Dividend Yield**<sup>1</sup> a.m.  
1,19% a.m.

**Dividend Yield**<sup>1</sup> a.a.  
15,25% a.a.

**% sobre CDI**<sup>3</sup>  
150,87%

Últimos 6 meses

**Dividendos**  
R\$ 8,12 por cota

**Dividend Yield**<sup>2</sup> a.m.  
1,31% a.m.

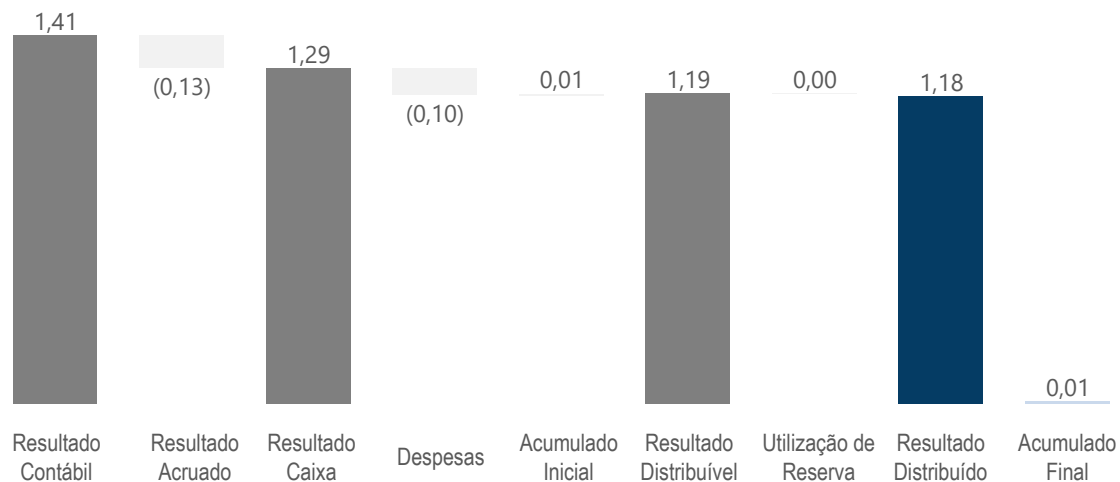
**Dividend Yield**<sup>2</sup> a.a.  
16,90% a.a.

**% sobre CDI**<sup>3</sup>  
185,15%

## Demonstração do Resultado do Exercício

|                                     | jan/24          | fev/24          | mar/24          | abr/24          | mai/24          | jun/24          | jul/24          | ago/24          | set/24          | out/24          | LTM              | 2024 YTD         |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| <b>(+) Receita</b>                  | <b>59.252</b>   | <b>149.409</b>  | <b>167.586</b>  | <b>162.015</b>  | <b>157.013</b>  | <b>155.524</b>  | <b>154.534</b>  | <b>157.153</b>  | <b>138.637</b>  | <b>142.178</b>  | <b>1.443.301</b> | <b>1.443.301</b> |
| Juros dos CRIs                      | 19.328          | 100.286         | 109.357         | 109.184         | 119.627         | 105.219         | 117.518         | 119.264         | 116.237         | 117.763         | 1.033.784        | 1.033.784        |
| Atualização Monetária dos CRIs      | 6.022           | 45.727          | 54.546          | 50.155          | 33.621          | 46.659          | 34.771          | 34.257          | 19.009          | 21.489          | 346.253          | 346.253          |
| Outras Receitas Financeiras         | 33.901          | 3.397           | 3.684           | 2.677           | 3.765           | 3.646           | 2.245           | 3.632           | 3.391           | 2.926           | 63.264           | 63.264           |
| <b>(-) Despesas</b>                 | <b>(26.727)</b> | <b>(28.000)</b> | <b>(28.000)</b> | <b>(28.000)</b> | <b>(28.000)</b> | <b>(28.448)</b> | <b>(15.332)</b> | <b>(11.567)</b> | <b>(11.329)</b> | <b>(11.521)</b> | <b>(216.924)</b> | <b>(216.924)</b> |
| Taxa de Administração               | (4.773)         | (5.000)         | (5.000)         | (5.000)         | (5.000)         | (5.000)         | (5.000)         | (5.000)         | (5.000)         | (5.000)         | (49.773)         | (49.773)         |
| Taxa de Gestão                      | (19.091)        | (20.000)        | (20.000)        | (20.000)        | (20.000)        | 0               | 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)         | (6.521)         | (68.060)         | (68.060)         |
| <b>Reserva de Caixa<sup>1</sup></b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Resultado Líquido</b>            | <b>32.524</b>   | <b>121.409</b>  | <b>139.586</b>  | <b>134.015</b>  | <b>129.013</b>  | <b>127.076</b>  | <b>139.202</b>  | <b>145.585</b>  | <b>127.309</b>  | <b>130.657</b>  | <b>1.226.377</b> | <b>1.226.377</b> |
| por cota (R\$)                      | 0,33            | 1,21            | 1,33            | 1,28            | 1,23            | 1,15            | 1,26            | 1,32            | 1,15            | 1,18            | 11,45            | 11,45            |
| <b>Valor Distribuído</b>            | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>169.551</b>  | <b>169.551</b>  | <b>169.551</b>  | <b>174.459</b>  | <b>139.125</b>  | <b>143.542</b>  | <b>129.188</b>  | <b>130.292</b>  | <b>1.225.259</b> | <b>1.225.259</b> |
| por cota (R\$)                      | 0,00            | 0,00            | 1,62            | 1,62            | 1,62            | 1,58            | 1,26            | 1,30            | 1,17            | 1,18            | 11,35            | 11,35            |
| <b>Reserva de Lucro</b>             | <b>32.524</b>   | <b>153.934</b>  | <b>123.969</b>  | <b>88.434</b>   | <b>47.896</b>   | <b>513</b>      | <b>589</b>      | <b>2.632</b>    | <b>753</b>      | <b>1.118</b>    | <b>452.361</b>   | <b>452.361</b>   |
| por cota (R\$)                      | 0,33            | 1,54            | 1,18            | 0,84            | 0,46            | 0,00            | 0,01            | 0,02            | 0,01            | 0,01            |                  |                  |
| <b>Nº de Cotas</b>                  | <b>100.000</b>  | <b>100.000</b>  | <b>104.661</b>  | <b>104.661</b>  | <b>104.661</b>  | <b>110.417</b>  | <b>110.417</b>  | <b>110.417</b>  | <b>110.417</b>  | <b>110.417</b>  |                  |                  |

## Resultado por cota (R\$)



No mês, o fundo apresentou um resultado contábil de **R\$ 1,41** por cota. Desse valor, **R\$ 0,13** não foi realizado em caixa, o que impede sua distribuição. Assim, o resultado em caixa totalizou **R\$ 1,29** por cota.

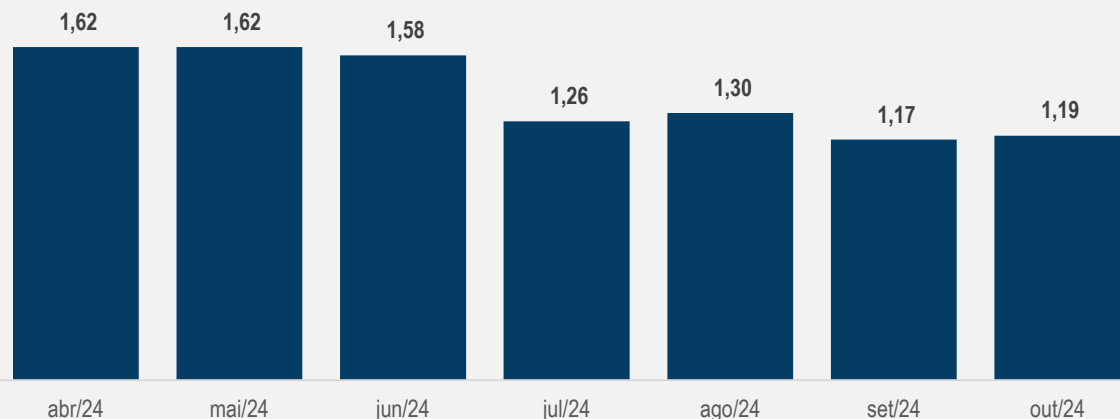
Após o desconto das despesas mensais e o resultado acumulado do período anterior, o fundo teve **R\$ 1,19** por cota disponíveis para distribuição. Optando por não utilizar a reserva de lucro, o valor distribuído foi de **R\$ 1,18** por cota.

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

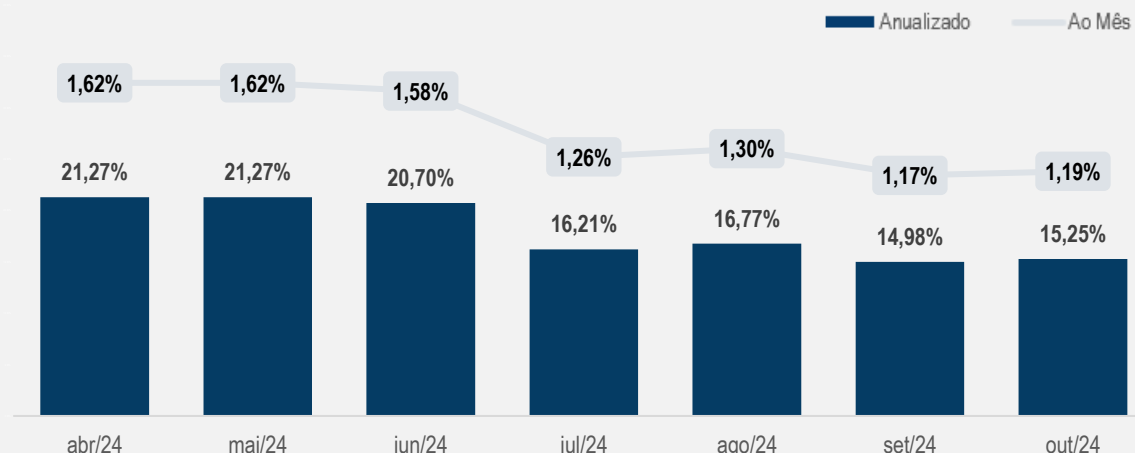
<sup>1</sup>Resultado Acumulado: Resultado dos CRI investidos que ainda estão acumulados dentro do fundo e serão distribuídos dentro do semestre.

## Proventos

Dividendos Distribuídos



Dividend Yield<sup>1</sup>



| Período                | Dividendos (R\$/Cota) | Dividend Yield <sup>1</sup> | Benchmark (100% CDI) | % Benchmark    | % Benchmark (c/ gross up) | % sobre NTN B <sup>2</sup> |
|------------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------|----------------|---------------------------|----------------------------|
| 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%                    |
| out/24                 | 1,19                  | 1,19%                       | 0,93%                | 128,24%        | 150,87%                   | 125,72%                    |
| <b>Últimos 6 meses</b> | <b>8,12</b>           | <b>8,12%</b>                | <b>5,16%</b>         | <b>157,38%</b> | <b>185,15%</b>            | <b>185,74%</b>             |

<sup>1</sup> Em relação à Cota de Emissão | <sup>2</sup> 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%      | 2.436.903   | 22,7% | 52,9% | 194,5%    | 3,2%     | 100,0% | 97,8%  |
| CRI  | Five Senses | 23J1263572 | Multipropriedade | TO     | Palmas       | Travessia | Subordinada | mar/28     | IPCA      | 16,40%      | 2.371.938   | 22,1% | 50,2% | 117,1%    | 17,0%    | 95,4%  | 77,3%  |
| CRI  | Vanvera     | 21D0736598 | Loteamento       | RO     | Ariquemes    | Travessia | Única       | nov/34     | IPCA      | 12,15%      | 1.969.050   | 18,3% | 32,5% | 211,3%    | 5,7%     | 100,0% | 94,8%  |
| CRI  | Lotelar III | 22B0448635 | Loteamento       | SP     | Itapetininga | Travessia | Única       | jun/36     | IPCA      | 12,65%      | 1.799.656   | 16,7% | 58,0% | 98,9%     | 3,1%     | 100,0% | 87,0%  |
| CRI  | Mantiqueira | 20H0874600 | Loteamento       | MG     | Extrema      | Travessia | Única       | abr/33     | IPCA      | 11,85%      | 1.771.405   | 16,5% | 39,3% | 141,4%    | 7,2%     | 100,0% | 67,8%  |

## Resumo Ativos Investidos

**Taxa Média**  
**IPCA + 13,71% a.a.**

**Valor Aplicado**  
**R\$ 10,348 Milhões**

**% PL Aplicado**  
**96,3%**

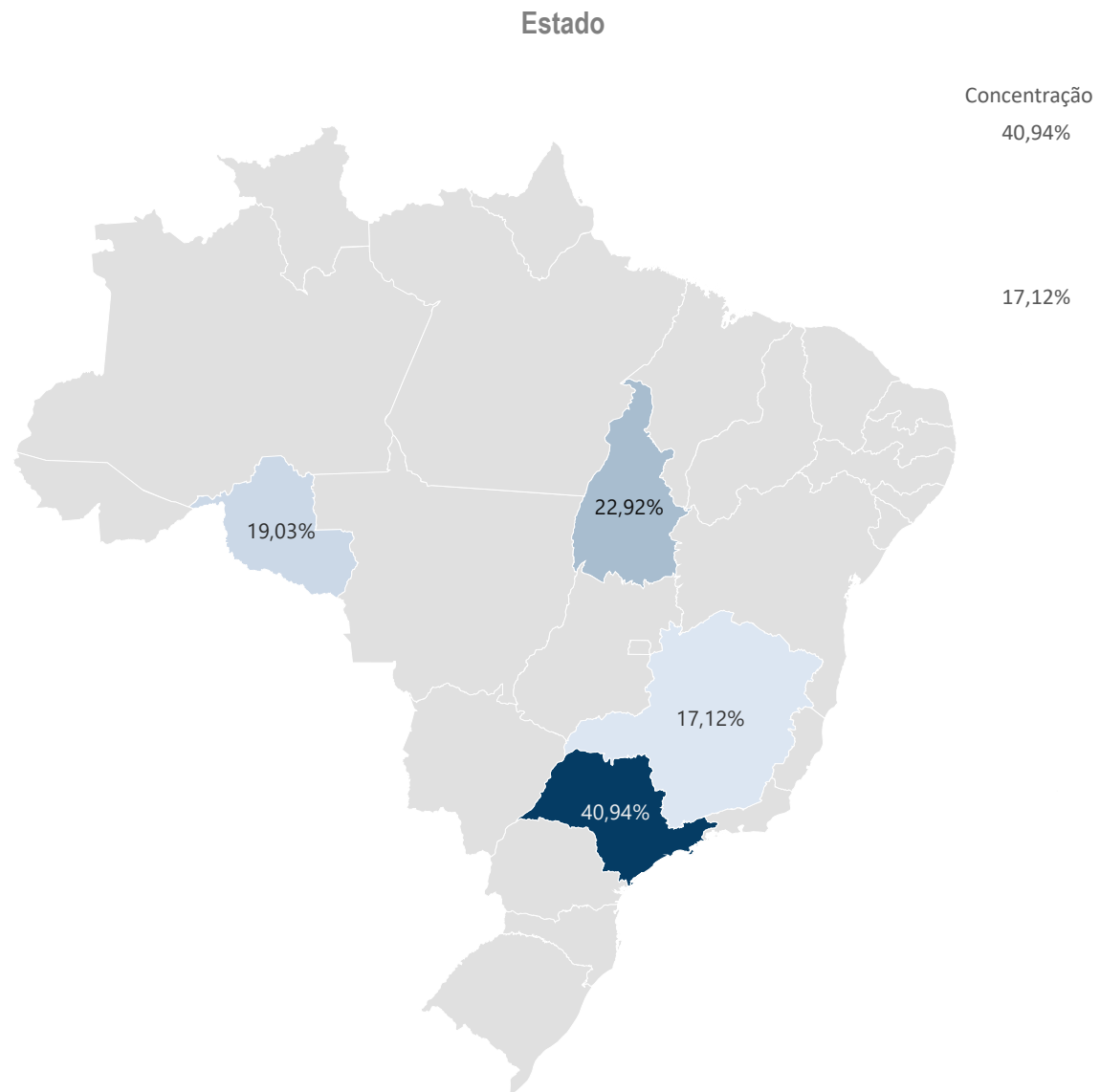
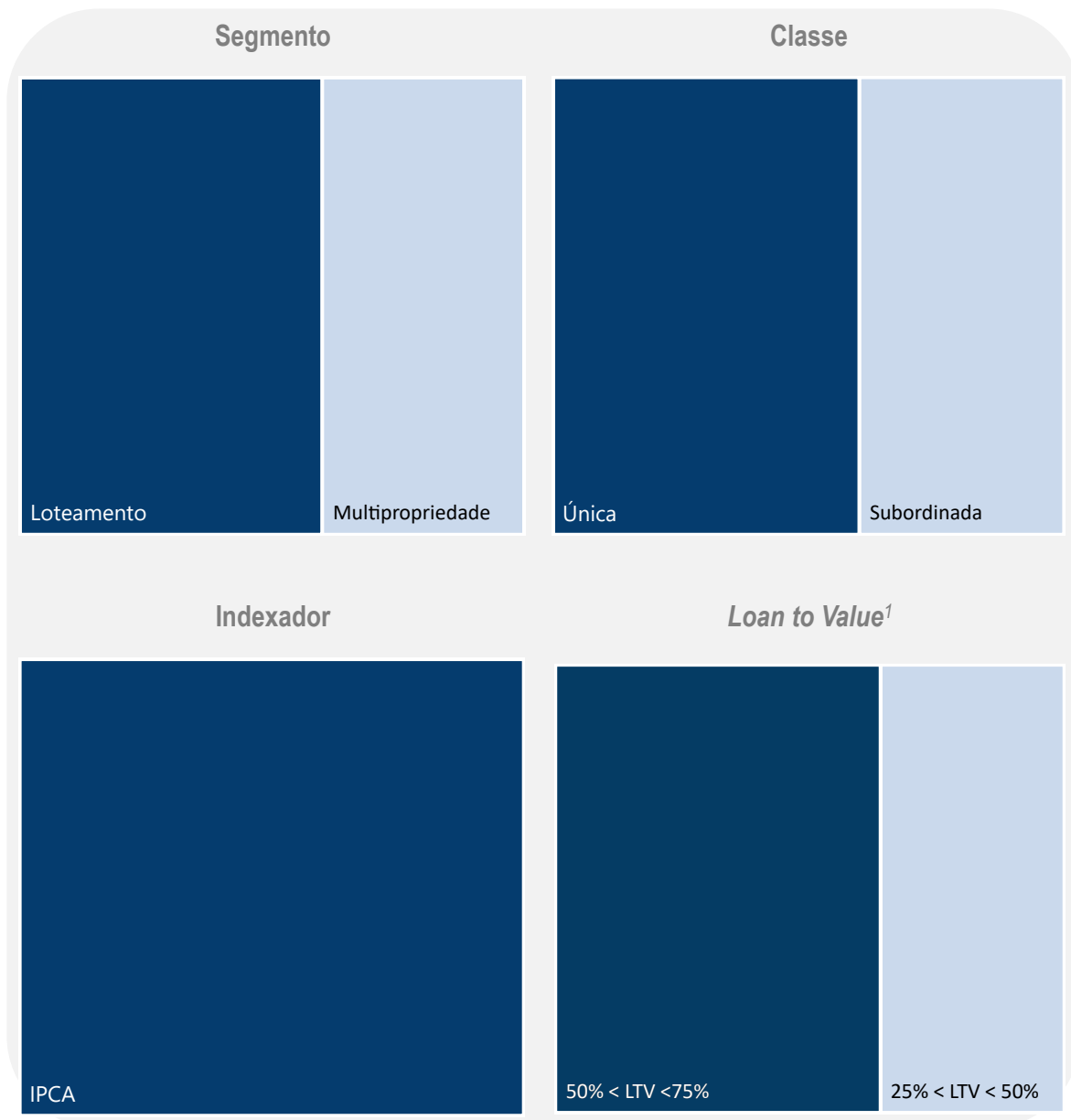
**Inadimplência<sup>2</sup> Média**  
**7,5%**

**LTV<sup>1</sup> Médio**  
**46,9%**

**Razão PMT Média**  
**154,2%**

**Obras**  
**99,0%**

**Vendas**  
**85,5%**



<sup>1</sup>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\$ 1,06** + indexador das operações – despesas não recorrentes<sup>1</sup>

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 defasagem<sup>1</sup> do mês atual, assim, o percentual da carteira do mês foi atualizado da seguinte maneira:

- **19,03%** sobre indexador de 3 meses atras;
- **57,43%** sobre indexador de 2 meses atras;
- **23,55%** sobre indexador de 1 mês atras..

## Correção Monetária Ponderada

A Correção Monetária ponderada do mês ficou em: **0,18%** de reajuste, sendo:

- **0,18%** 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 **0,18%** de reajuste, sendo:

- **0,18%** referente ao IPCA;

| Operação           | Div. Mínimo (R\$/cota) | Participação (%) |
|--------------------|------------------------|------------------|
| Five Senses        | 0,28                   | 26,77%           |
| Hot Beach          | 0,26                   | 25,01%           |
| Vanvera            | 0,18                   | 17,16%           |
| Lotelar III        | 0,17                   | 16,19%           |
| Mantiqueira        | 0,16                   | 14,87%           |
| <b>Visão Geral</b> | <b>1,06</b>            | <b>100,0%</b>    |

<sup>1</sup> 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

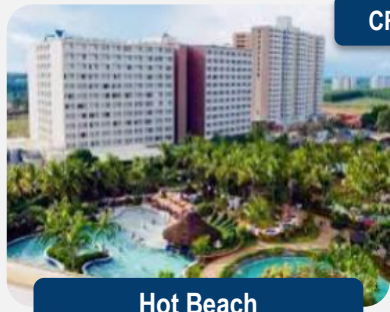
**Taxa:** IPCA + 16,40% a.a.

**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

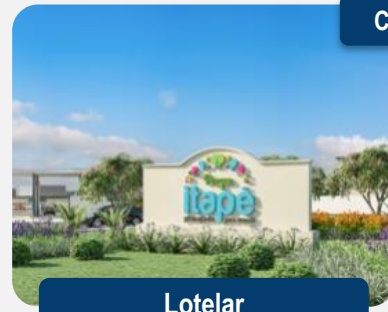
**Taxa:** IPCA + 14,50% a.a.

**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.

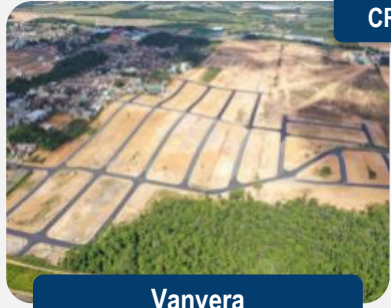
**Periodicidade:** Mensal

**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](http://www.urcacp.com.br)*

*[ri@urcacp.com.br](mailto:ri@urcacp.com.br)*