



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 Maio, a carteira do fundo apresentou desempenho satisfatório. O IPCA elevado de fevereiro continuou a contribuir para um recebimento acima do esperado no período.
- Em relação ao CRI Five Senses, estendemos a expectativa de lançamento do hotel para agosto, o que deve impulsionar as vendas e, conseqüentemente, gerar um aumento da PMT.
- As atividades comerciais no empreendimento Lotelar seguem em curso. Apesar do cenário competitivo na região, limitando a evolução das vendas líquidas, o empreendedor tem mantido seu compromisso com o projeto, realizando novos aportes para complementar os créditos imobiliários originalmente planejados.

Considerações Macroeconômicas

- O cenário macroeconômico segue desafiador. Em maio, o IPCA registrou alta de 0,26%, desacelerando frente a abril (0,43%), mas o acumulado em 12 meses permanece elevado, em 5,32%, acima do teto da meta da inflação. Esse comportamento sinaliza que o ciclo de cortes na Selic — atualmente em 15,00% — deverá prosseguir de forma mais lenta, o que pode limitar a atividade econômica nos próximos trimestres.
- No mercado de trabalho, a taxa de desemprego recuou para 6,2% no trimestre encerrado em maio — o menor nível para esse período desde o início da série histórica em 2012. Esse desempenho, aliado à recuperação do emprego formal, sustenta o consumo das famílias e contribui para a adimplência dos mutuários.
- Os custos da construção continuam em alta, com o custo por metro quadrado nacional atingindo R\$ 1.826,53 em maio (+0,43% em relação a abril), com R\$ 774,55 referentes à mão de obra e R\$ 1.051,98. A pressão de custos segue relevante na avaliação de novos investimentos, mesmo sem haver obras em fase final no portfólio atual do fundo.

*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\$ 10,621 milhões		Valor de Mercado R\$ 10,158 milhões		Dividendos R\$ 1,30 por cota	Dividendos R\$ 15,58 por cota
Cota Patrimonial R\$ 96,18		Cotação ^(B3) R\$ 92,00		Dividend Yield ¹ a.m. 1,30% a.m.	Dividend Yield ² a.m. 1,30% a.m.
Cotas Emitidas 110.417 cotas		Cotistas 163 cotistas		Dividend Yield ¹ a.a. 15,58% a.a.	Dividend Yield ² a.a. 15,58% a.a.
Valor de Emissão R\$ 100,00		Liquidez Mensal R\$ 90.540		% sobre CDI ³ 134,30%	% sobre CDI ³ 163,54%

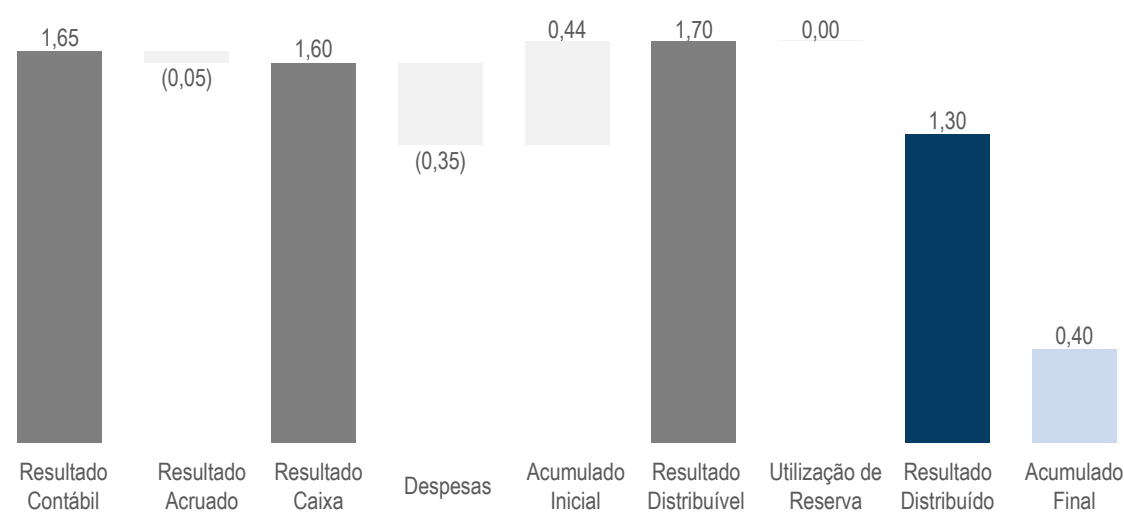
¹ Com base no valor da Cota de Emissão (100,00) | ² Dividend Yield Médio dos meses (Base Cota Emissão) | ³ C/ gross up



Demonstração do Resultado do Exercício

	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	LTM	2025 YTD
(+) Receita	155.524	154.534	157.153	138.637	142.178	149.628	169.950	168.955	161.312	165.907	166.253	177.162	1.907.191	839.588
Juros dos CRIs	105.219	117.518	119.264	116.237	117.763	115.149	115.494	114.349	113.092	108.172	111.626	110.760	1.364.644	558.000
Atualização Monetária dos CRIs	46.659	34.771	34.257	19.009	21.489	30.972	50.980	49.915	41.845	51.813	47.286	57.341	486.336	248.200
Outras Receitas Financeiras	3.646	2.245	3.632	3.391	2.926	3.507	3.476	4.690	6.375	5.922	7.341	9.061	56.211	33.388
(-) Despesas	(28.448)	(15.332)	(11.567)	(11.329)	(11.521)	(11.541)	(11.540)	(8.822)	(23.984)	(7.470)	(11.237)	(38.355)	(191.145)	(89.868)
Taxa de Administração	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(4.000)	(7.000)	(7.000)	(63.000)	(28.000)
Taxa de Gestão	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outros Custos e Despesas	(23.448)	(10.332)	(6.567)	(6.329)	(6.521)	(6.541)	(6.540)	(3.822)	(18.984)	(3.470)	(4.237)	(31.355)	(128.145)	(61.868)
Resultado Líquido	127.076	139.202	145.585	127.309	130.657	138.087	158.410	160.132	137.329	158.437	155.016	138.807	1.716.046	749.721
por cota (R\$)	1,15	1,26	1,32	1,15	1,18	1,25	1,43	1,45	1,24	1,43	1,40	1,26	15,54	6,79
Valor Distribuído	174.459	139.125	143.542	129.188	131.396	132.500	163.417	138.021	138.021	143.542	143.542	143.542	1.720.297	706.669
por cota (R\$)	1,58	1,26	1,30	1,17	1,19	1,20	1,48	1,25	1,25	1,30	1,30	1,30	15,58	6,40
(-) Reserva de Lucro	513	589	2.632	753	14	5.600	593	22.704	22.011	36.906	48.380	43.645		
por cota (R\$)	0,00	0,01	0,02	0,01	0,00	0,05	0,01	0,21	0,20	0,33	0,44	0,40		
Nº de Cotas	110.417	110.417	110.417	110.417	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\$ 1,65** por cota. Desse valor, **R\$ 0,05** não foi realizado em caixa, o que impede sua distribuição. Assim, o resultado em caixa totalizou **R\$ 1,60** por cota.

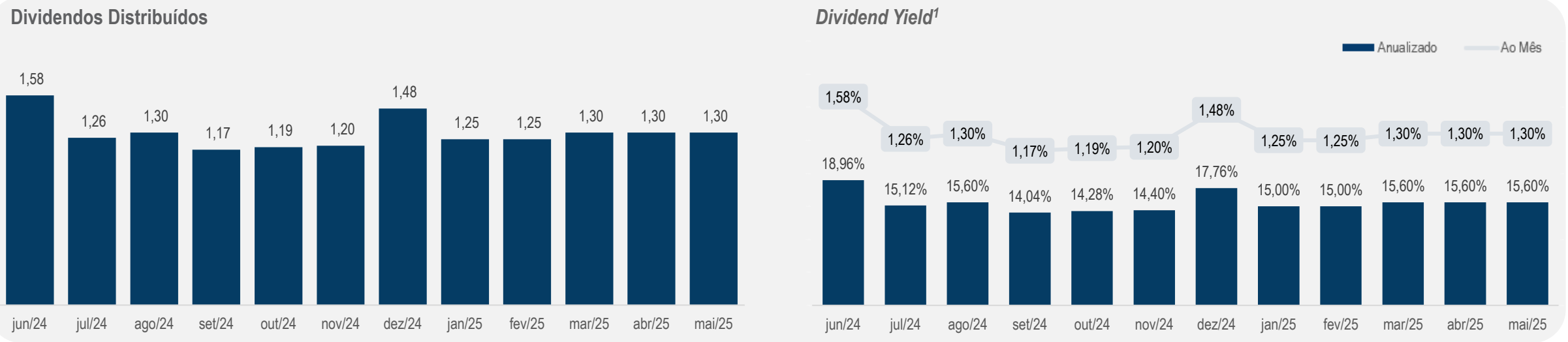
Após o desconto das despesas mensais e o resultado acumulado do período anterior, o fundo teve **R\$ 1,70** por cota disponíveis para distribuição. Optando por não utilizar a reserva de lucro, o valor distribuído foi de **R\$ 1,30** por cota.

Atualmente, o fundo acumula **R\$ 0,40** 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
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%
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%
fev/25	1,25	1,25%	0,99%	126,86%	149,25%	75,32%
mar/25	1,30	1,30%	0,96%	134,85%	158,65%	128,46%
abr/25	1,30	1,30%	1,06%	123,12%	144,85%	148,13%
mai/25	1,30	1,30%	1,14%	114,16%	134,30%	178,69%
Últimos 12 meses	15,58	15,58%	11,21%	139,01%	163,54%	263,87%

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



Ativos em Carteira

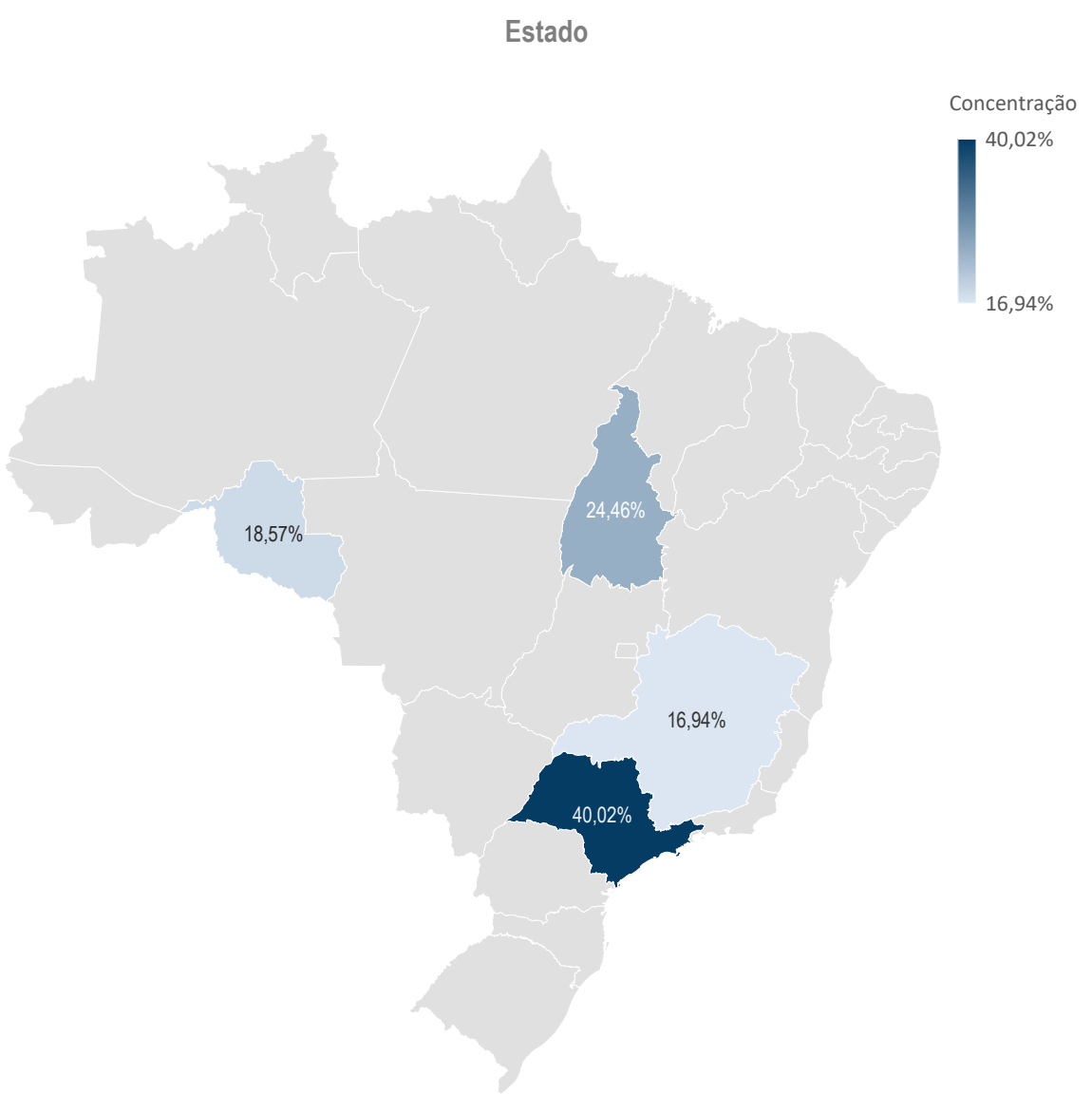
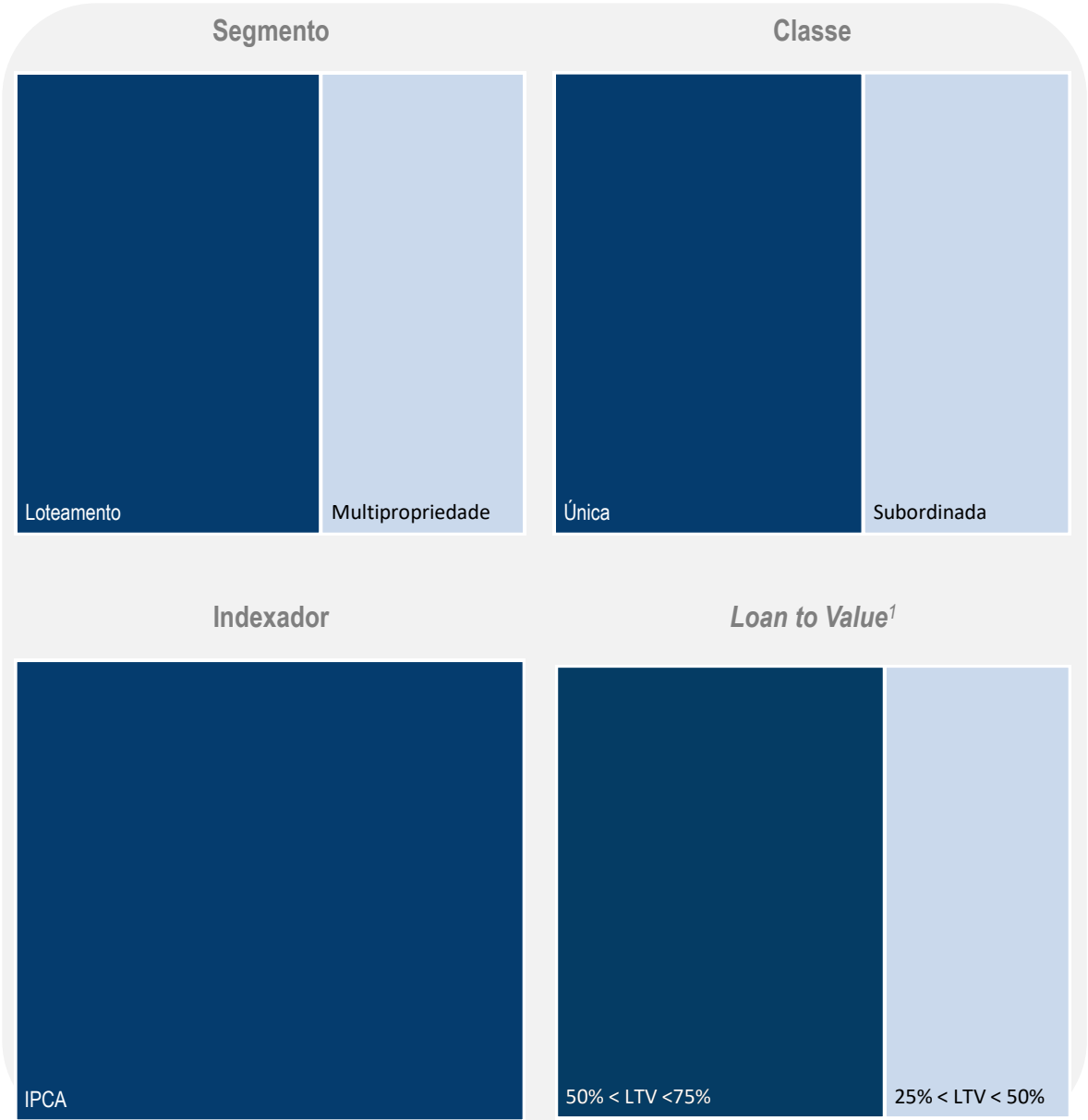
Tipo	Operação	IF	Segmento	Estado	Cidade	Emissor	Classe	Vencimento	Indexador	Taxa (a.a.)	Valor (R\$)	% PL	LTV	Razão PMT	Inadimp.	Obras	Vendas
CRI	Five Senses	23J1263572	Multipropriedade	TO	Palmas	Travessia	Subordinada	mar/28	IPCA	16,40%	2.350.605	22,1%	58,5%	98,7%	16,6%	100,0%	78,9%
CRI	Hot Beach	21H1035558	Multipropriedade	SP	Olimpia	RB Sec	Subordinada	ago/27	IPCA	14,50%	2.090.747	19,7%	45,5%	167,7%	1,9%	100,0%	95,8%
CRI	Vanvera	21D0736598	Loteamento	RO	Ariquemes	Travessia	Única	nov/34	IPCA	12,15%	1.784.729	16,8%	30,4%	231,4%	5,1%	100,0%	91,9%
CRI	Lotelar III	22B0448635	Loteamento	SP	Itapetininga	Travessia	Única	jun/36	IPCA	12,65%	1.754.991	16,5%	60,5%	94,7%	3,3%	100,0%	87,0%
CRI	Mantiqueira	20H0874600	Loteamento	MG	Extrema	Travessia	Única	abr/33	IPCA	11,85%	1.628.166	15,3%	41,5%	120,8%	11,1%	100,0%	61,7%

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)



Dividendo Mínimo

O dividendo mínimo por cota esperado com a alocação atual da carteira é de **R\$ 1,02** + 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\$ 1,12** + 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:

- **18,57%** sobre indexador de 3 meses atras;
- **59,67%** sobre indexador de 2 meses atras;
- **21,76%** sobre indexador de 1 mês atras..

Correção Monetária Ponderada

A Correção Monetária ponderada do mês ficou em: **0,67%** de reajuste, sendo:

- **0,67%** 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 **1,01%** de reajuste, sendo:

- **0,74%** referente ao IPCA;

Operação	Div. Mínimo (R\$/cota)	Participação (%)
Five Senses	0,30	29,86%
Hot Beach	0,23	22,51%
Lotelar III	0,17	16,77%
Mantiqueira	0,15	14,53%
Vanvera	0,17	16,32%
Visão Geral	1,02	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

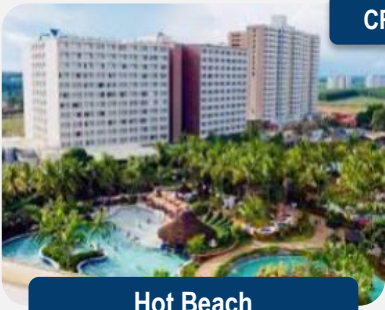
Taxa: IPCA + 16,40% a.a.

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

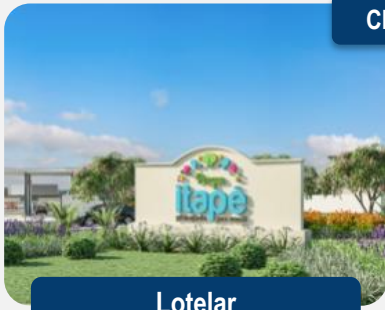
Taxa: IPCA + 14,50% a.a.

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

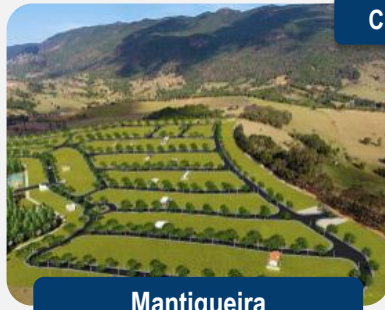
Taxa: IPCA + 12,65% a.a.

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

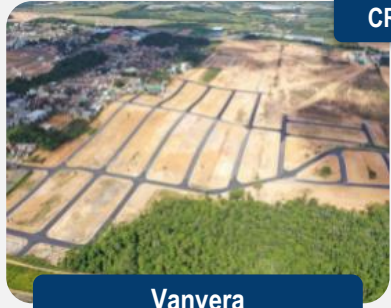
Taxa: IPCA + 11,85% a.a.

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 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