

Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11

MARÇO DE 2022

Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

O HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme sua política de investimentos, preponderantemente pelo investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

COTA PATRIMONIAL**R\$ 92,95****COTA DE MERCADO****R\$ 97,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 451,7 mi****QUANTIDADE DE COTAS****4.656.688****QUANTIDADE DE COTISTAS****404****INÍCIO DAS ATIVIDADES**

Outubro de 2020

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,80%* ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX

TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o que exceder o IMA-B

OFERTAS CONCLUÍDAS

Quatro emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HREC11

TIPO ANBIMA

FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

* 0,60% ao ano se o PL for superior a R\$ 1 bi
Fonte: Hedge. Data base: março-22.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em março tivemos muitos desdobramentos de eventos que já estavam no radar há algum tempo. Houve, sem dúvida, um pouco mais de certezas em relação a tendências que já estavam despontando no cenário de investimentos e algumas alterações de rumo. Inquestionavelmente, a grande surpresa foi a evolução da invasão da Ucrânia pela Rússia. Poucos analistas esperavam que esse conflito fosse ser demorado. A grande maioria esperava um desfecho rápido, como foi aquele que vimos na invasão da Criméia em 2014, mas não foi o que aconteceu dessa vez. O exército ucraniano, com o suporte de armamento ocidental e sua aguerrida população, deram provas definitivas que não aceitarão a dominação russa, forçando, inclusive, um recuo tático do exército russo para rever a estratégia de ataque inicialmente imaginada. Destaque negativo, também, para as noticiadas atrocidades cometidas pelo exército russo contra a população civil de regiões dominadas por suas tropas. É lamentável que ocorram barbaridades como essas em pleno século XXI. Do ponto de vista econômico, o fluxo de fornecimento de petróleo russo não foi muito impactado, mas por outro lado teremos interrupções no fornecimento de fertilizantes e de algumas commodities como trigo, milho, óleo de girassol e outras em que Rússia e Ucrânia têm forte destaque na produção em relação à oferta global. Os preços mais altos, tanto da cadeia do petróleo quanto de algumas cadeias de grãos estão contribuindo bastante para alta de preços que estamos vendo em todo o mundo, com a FAO (Organização das Nações Unidas para Alimentação e Agricultura), inclusive, apontando que o preço dos alimentos no mundo está no maior patamar da história. No entanto, a inclinação da curva de alta já diminuiu e, em alguns casos, até cedeu um pouco e já está começando a apontar para uma estabilização ainda que em preços bastante elevados.

Saindo da questão geopolítica e entrando nas questões mais ligadas à economia, mas ainda focando no plano exterior, assistimos em março à consolidação da visão mais conservadora do FED (Banco Central Americano) para a política monetária que pretende implementar nos próximos meses. Consagra-se o cenário de sucessivas altas para as próximas reuniões, com a maioria dos analistas apostando em duas altas de 0,50% nas reuniões de 04/05 e 11/06. Também já devemos ter a mudança da política de compra de títulos, deixando vencer os títulos do tesouro que carrega sem renovação e mesmo vendendo alguns títulos ligados a hipotecas imobiliárias. A especulação agora passa a ser qual será a taxa terminal do juro americano ao fim desse ciclo de aperto monetário. Pelo fato de a economia americana estar hoje em uma situação de pleno emprego, estarmos vivenciando uma forte alta das commodities e ainda termos alguns gargalos em cadeias produtivas que não se normalizaram, acreditamos que o FED terá de lidar com o impacto inflacionário por muito tempo. Aliás, os EUA, estão lidando com a maior taxa de inflação dos últimos 40 anos. Assim, nossa visão é que o FED terá que levar a sua taxa de juros de referência acima de 3,50%, o que pode causar impactos no comportamento das bolsas de valores americanas que podem passar por um processo de realização mais intenso.

Com relação a COVID19, aparentemente o seu impacto nas economias ocidentais já está diminuindo, devido às altas taxas de vacinação e ao surgimento de remédios que parecem ser bastante efetivos na redução dos efeitos da doença e com isso estamos assistindo a um processo de normalização na mobilidade das pessoas, o que é bastante positivo para a economia, especialmente no que diz respeito ao setor de serviços que foi um dos mais afetados pela pandemia. Cabe aqui a ressalva de que a China está vivendo seu pior momento em número de casos de COVID19 e continua com uma política de lockdowns que deve contribuir para a manutenção do estado de atenção em relação à normalização de algumas cadeias produtivas, em virtude de eventuais paralizações de linhas de produção.

Olhando para o Brasil, assistimos ao esperado aumento de mais 1,00% na taxa Selic na reunião de março do Comitê de Política Monetária do Banco Central e à indicação que a próxima reunião deve trazer mais um aumento de taxa da mesma magnitude, ou seja, tudo indica que o Banco Central do Brasil vai levar a taxa SELIC para 12,75%. A novidade aqui é que possivelmente essa será a taxa terminal desse ciclo de aperto monetário

produzido pelo BACEN, visto que a autoridade monetária deu indicações na ata de seu último encontro que novas altas estariam mais relacionadas a eventuais aumentos mais significativos nos preços do petróleo. Como aparentemente estamos assistindo a uma estabilização dos preços do petróleo, seja por venda dos estoques estratégicos de grandes economias mundiais, seja pela continuidade do fornecimento de óleo russo, apesar do conflito no leste europeu, não nos parece que os preços do petróleo vão caminhar para estabelecer novas máximas no curto prazo. Nossa opinião é que talvez tenhamos a necessidade de mais um aumento para encerrar esse ciclo. No entanto, caso essa situação se apresente, esse novo incremento na taxa não deve passar de 0,50%. Portanto, acreditamos que a taxa terminal de juros será algo entre 12,75% e 13,25%.

Com os juros se estabilizando, ainda que a taxas bastante elevadas, começamos a ver um maior interesse para as ações e também para os fundos imobiliários. Em março a Bovespa teve expressiva alta de 6,06% e acumula uma alta de 14,47% no primeiro trimestre de 2022. O IFIX apresentou a primeira variação positiva no ano, subindo 1,42% em março. Quando analisamos o trimestre ainda verificamos uma queda, no caso de 0,88%, mas sem dúvida temos aqui uma mudança de tendência. O grande campeão de valorização em março, sem sombra de dúvida foi o Real, que se valorizou 7,70% e já acumula um ganho de 14,90% no ano. Esse comportamento do real é explicado pelo nível de juros que se verifica no Brasil, permitindo operações de carry trade e, também, pela alta das commodities que trazem um grande ganho para a balança comercial brasileira que deve terminar o ano de 2022 com um saldo recorde de mais de 75 bilhões de dólares de superávit. Quando olhamos os números fechados do primeiro trimestre, no que tange à indústria de fundos de investimento no Brasil, vemos que o grande destaque foi a captação dos fundos de renda fixa com R\$ 109, 2 bilhões, enquanto os fundos de ações tiveram resgates de R\$ 31,9 bilhões e os multimercados de R\$ 41 bilhões. Esses números mostram a força que o atual nível da Selic tem dentro do universo de investimentos no Brasil. No entanto, gostaríamos de ressaltar que, com o ciclo de alta das taxas de juros se encerrando, o cenário vai ficando mais claro e o mercado começará a especular quando começaremos o próximo ciclo, que provavelmente deve ser de acomodação nas taxas de juro, até mesmo porque, ao contrário dos EUA, ainda temos no Brasil uma taxa de desemprego bastante elevada e, além disso não devemos ter um crescimento de nosso PIB maior do que 1%. Com isso, acreditamos que os ativos de renda variável tendem a ser bastante procurados pelos investidores, em especial aqueles que mais sofreram durante o período de aperto monetário, notadamente os Fundos de Investimento Imobiliário.

Para finalizar, cabe ressaltar que no campo político não tivemos grandes alterações no quadro eleitoral. Lógico que houve uma grande dança das cadeiras no que diz respeito a políticos mudando de partido, visando a melhor se apresentarem para as eleições de outubro 2022, mas no quadro geral das eleições majoritárias, Lula e Bolsonaro seguem polarizando a disputa e o eventual candidato da terceira via não decola. As novidades aqui parecem vir da possível aliança que os partidos de centro estão tentando construir para caminharem para o pleito nacional com uma candidatura única. Já estão alinhados nessa estratégia o PSDB, MDB, União Brasil (fusão do DEM com o PSL) e o Cidadania, que devem anunciar um candidato único até o fim de maio. Enfim, o jogo político deve ganhar espaço na atenção dos investidores a partir de agora, mas, por enquanto, não temos grande impacto vindo da política nos mercados financeiros.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

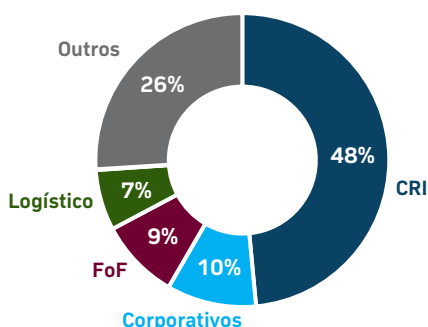
EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Durante o mês de março de 2022, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou um retorno de 1,42%, acumulando queda de -0,88% no ano.

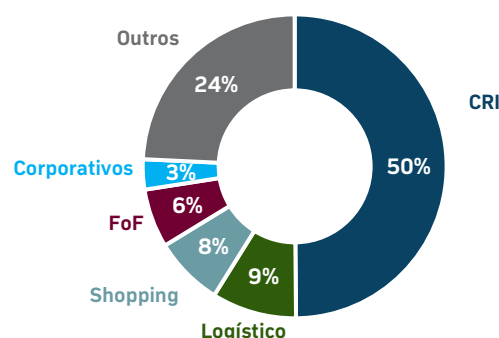
No que diz respeito às novas emissões, o mês de março encerrou com R\$ 2,3 bilhões captados no acumulado do ano, volume inferior à média mensal observada em 2021, possivelmente impactado pelos valores de negociação das cotas de FII no mercado secundário. Ressaltamos, ainda, o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$ 8,0 bi.

Volume captado em 2022



TOTAL CAPTADO
R\$ 2,3 bi

Volume pipeline (400+476) em 2022



OFERTAS 400
R\$ 6,5 bi

OFERTAS 476
R\$ 1,5 bi

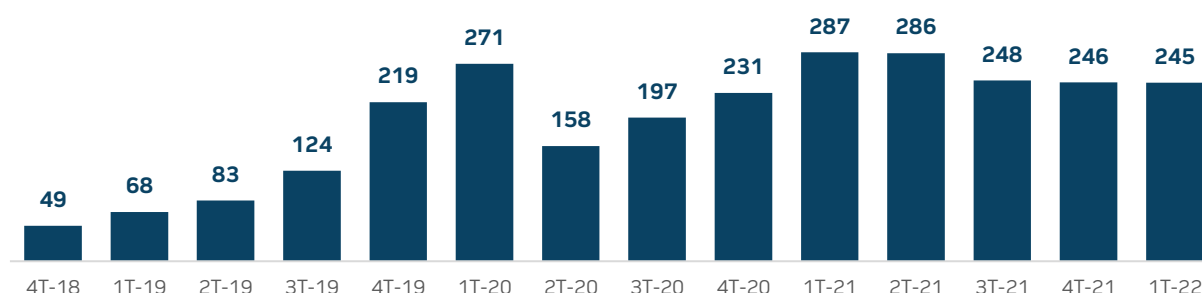
OFERTAS PIPELINE (março-22)
R\$ 8,0 bi

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 31/03/2022.

Pipeline: ofertas 400 em andamento/em análise na CVM ou ofertas 476 de fundos que divulgaram fatos relevantes

A demanda pela classe de ativo também é verificada no mercado secundário. O volume médio diário de negociação dos fundos imobiliários em bolsa, foi de R\$ 254 mi em março, volume que vem se sustentando nos últimos trimestres.

Volume médio diário de negociação de FIIs (R\$ milhões)



Fonte: Hedge, Economatica

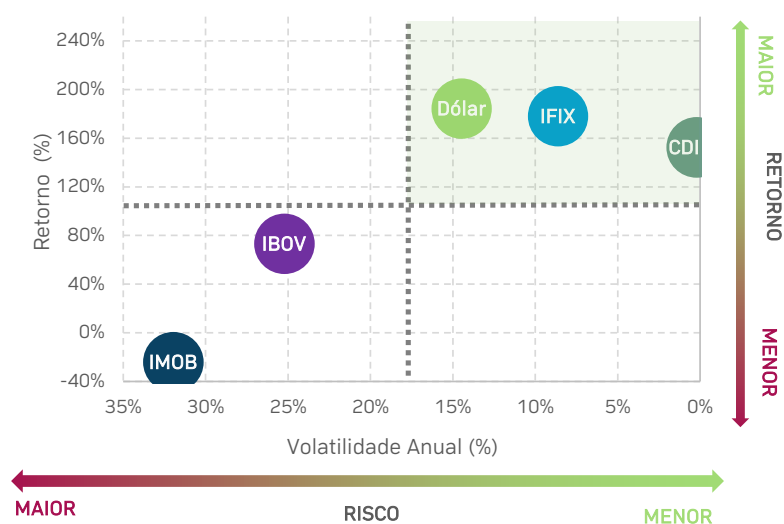
Conforme dados do boletim mensal da B3, os fundos imobiliários superaram a marca de 1,62 milhão de investidores em março de 2022, um aumento de 21% nos últimos 12 meses, sendo aproximadamente 27 mil novos investidores na média de cada mês.

O destaque segue sendo os investidores pessoas físicas, que representam 74% da posição em custódia. Entretanto, temos notado a presença cada vez mais crescente dos investidores institucionais e estrangeiros nesta classe de ativo, que tem participado desta indústria seja por meio de emissões primárias ou aquisições no mercado secundário.

Dentre os investidores institucionais que vêm alocando em fundos imobiliários destacamos não apenas os fundos de fundos como também entidades de previdência, fundos multimercados, fundos de ações, investidores estrangeiros dentre outros.

Por fim, ressaltamos que os fundos imobiliários seguem como produto com boa relação risco e retorno no longo prazo, conforme pode ser observado na imagem abaixo, desde o início do índice. Neste ponto, vale destacar que desde seu início, a volatilidade do IFIX é de 3 a 4 vezes menor que a volatilidade do Ibovespa.

Risco x Retorno – classes de ativos (de jan/11 a mar/22)



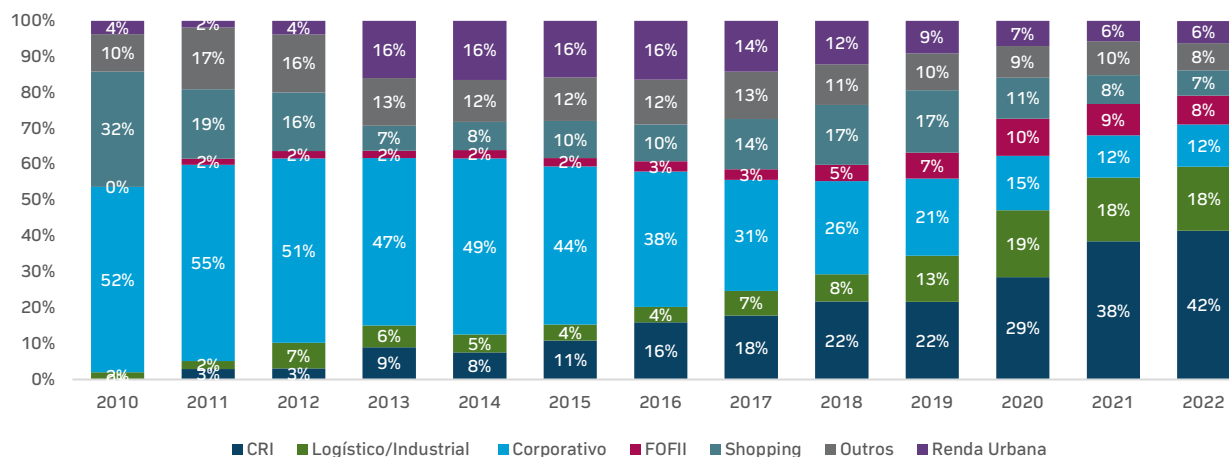
ANO	Volatilidade	
	IFIX	IBOV
2011	6,85%	24,72%
2012	7,07%	21,47%
2013	6,45%	20,54%
2014	5,63%	25,16%
2015	7,03%	23,21%
2016	6,34%	26,49%
2017	6,00%	19,18%
2018	4,97%	22,16%
2019	4,18%	17,97%
2020	20,98%	45,28%
2021	5,94%	21,03%
2022	5,56%	17,38%

Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 01/01/2011 a 31/03/2022

FUNDOS DE CRI

Os FIs de CRI têm apresentado crescimento relevante e atualmente representam aproximadamente 42% do IFIX, sendo o segmento de maior relevância para o índice.

Abaixo é demonstrada a evolução da composição do IFIX, onde nota-se o crescimento relativo do segmento na indústria de FIs.



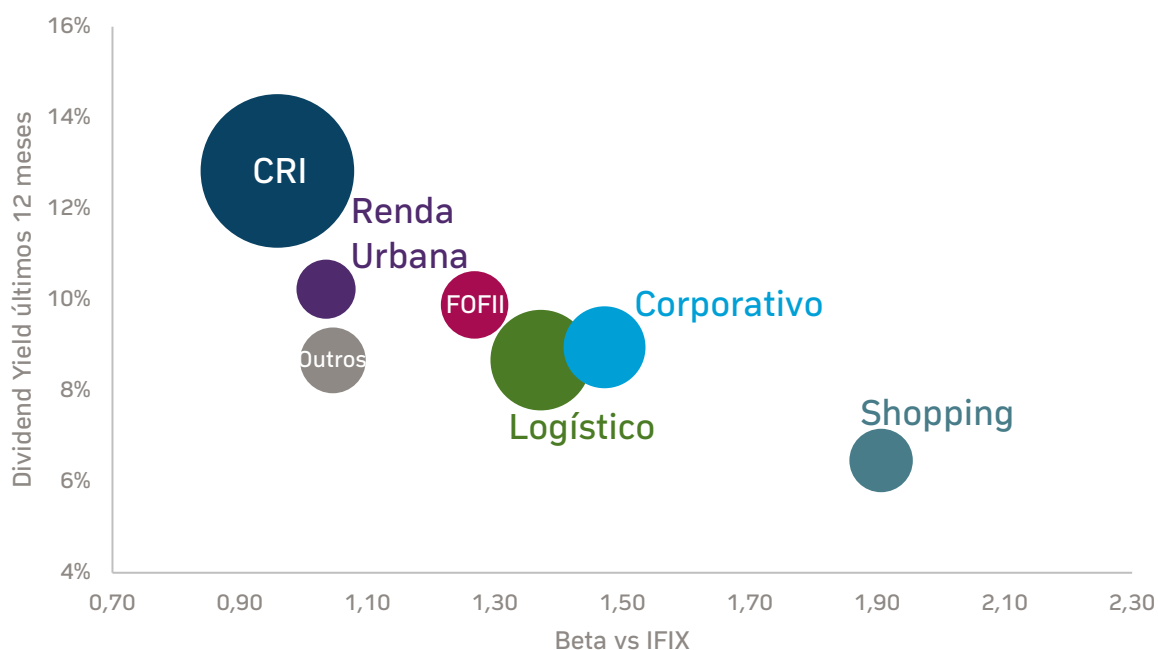
Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 31/03/2022

O gráfico abaixo demonstra a relação de risco e retorno de cada segmento do IFIX, com os tamanhos dos círculos demonstrando sua relevância no índice.

O Retorno é representado pelo *Dividend Yield*, considerando a soma dos dividendos distribuídos pelos Fundos nos últimos 12 meses.

O Risco é mensurado pelo Beta dos ativos que compreendem a carteira vs. IFIX, como medida de risco intrínseco dos ativos que compõem os segmentos.

O segmento de fundos imobiliários de CRI é o que apresenta maior *Dividend Yield* dentre os segmentos e o segundo menor Risco dentre os segmentos do IFIX, tendo a melhor relação Risco vs. Retorno.



Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 31/03/2022

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO GERADO E DISTRIBUÍDO

O Fundo distribuirá R\$ 0,95 por cota como rendimento referente ao mês de março de 2022, considerando as 4.656.688 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 14 de abril de 2022, aos detentores de cotas em 31 de março de 2022.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas imobiliárias, receitas financeiras e despesas operacionais do Fundo. A tabela a seguir demonstra o resultado do Fundo (em R\$).

HREC11	mar-22	2022	Início
Receita Operacional	4.102.067	12.081.593	35.522.659
CRI - Juros	2.613.374	6.689.037	19.046.506
CRI - Correção Monetária	1.488.693	5.392.555	16.476.153
Outras Receitas	412.557	719.724	990.236
Renda Fixa	412.557	719.724	990.236
Total de Despesas	-276.760	-788.840	-2.295.591
Despesas Operacionais	-276.760	-788.840	-2.295.591
Resultado Operacional	4.237.864	12.012.477	34.217.304
Rendimento*	4.423.854	12.805.892	34.124.493
Resultado Médio / Cota**	0,91	0,86	0,91
Rendimento Médio / Cota**	0,95	0,92	0,85

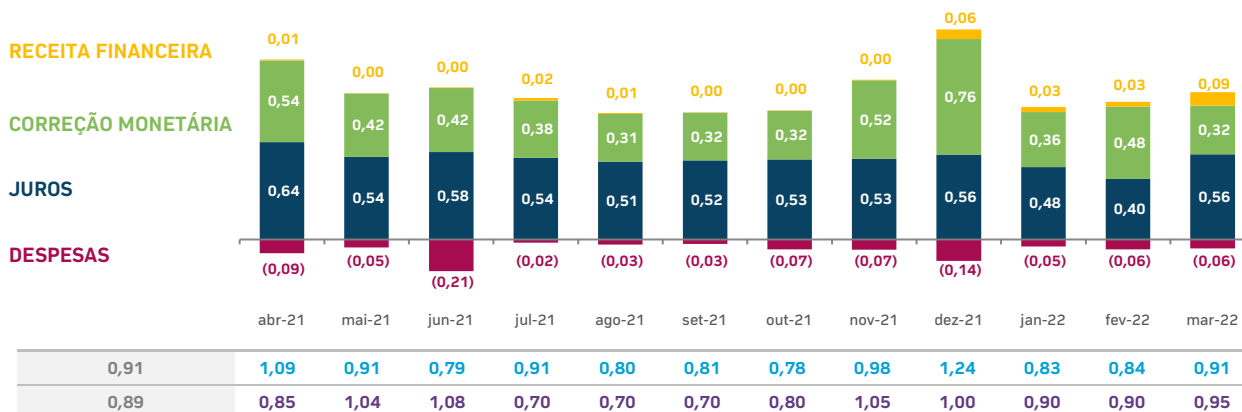
*Rendimento: inclui os pagamentos feitos aos recibos de subscrição das emissões de cotas.

**Cota: considera os recibos de subscrição que receberam o mesmo valor de dividendos das cotas.

Fonte: Hedge | Data base: 31/03/2022

O gráfico abaixo demonstra o resultado auferido a regime de caixa pelo Fundo mensalmente. As receitas são provenientes da receita financeira, que é a rentabilidade gerada pelo caixa do Fundo, e da renda imobiliária, que compreende os valores de juros pagos pelos CRIs e o componente de correção monetária, que é convertido em resultado distribuível conforme a geração de caixa proveniente do fluxo de amortização dos títulos.

As despesas correspondem a todas as despesas operacionais do Fundo, incluindo administração e performance.



Resultado - Rendimento - Média 12m

Fonte: Hedge | Data base: 31/03/2022

ESTOQUE DE RENDIMENTO



Além do resultado demonstrado pelo gráfico anterior, os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R\$ 13.709.998 (R\$2,94 por cota) de rendimentos de correção monetária que ainda não foram convertidos em caixa para o Fundo. Este estoque de rendimento será distribuído aos cotistas conforme os fluxos de amortização dos CRIs forem se materializando.

Também há R\$0,02 por cota de rendimento base caixa retido no fundo, dentro do limite de 5% de

retenção permitida pela regulação vigente, para distribuição futura ou reinvestimento.

Fonte: Hedge | Data base: 31/03/2022

RENTABILIDADE PARA O INVESTIDOR

RENTABILIDADE DO FUNDO

A tabela abaixo apresenta a rentabilidade acumulada do Fundo para os cotistas que subscreveram em cada emissão, no ano e no mês. O retorno total bruto é calculado contemplando tanto a renda mensal recebida como ganho de capital considerando o valor da cota negociada na B3. O investidor pessoa física, detentor de menos de 10% das cotas do Fundo, é isento de imposto de renda sobre os dividendos distribuídos e tributado sobre o ganho de capital da venda das cotas em 20%, porém esta tributação pode ser compensada com prejuízo em outros FIs e, portanto, a alíquota efetiva de tributação é específica da carteira de cada investidor.

Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota com custos em cada emissão, ou da cota de fechamento no mercado secundário no fechamento do período imediatamente anterior a análise. O *Dividend Yield* é calculado como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pela cota de aquisição. O Ganho de Capital contempla a variação do valor da cota no período. O Retorno Total Bruto é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo, sem qualquer reinvestimento ou correção. O Retorno Total Bruto anualizado considera a anualização do Retorno Total Bruto no período com base em um ano de 252 dias úteis, como uma base comparativa para o investidor, sem que este número represente um rendimento auferido ou promessa de rendimento.

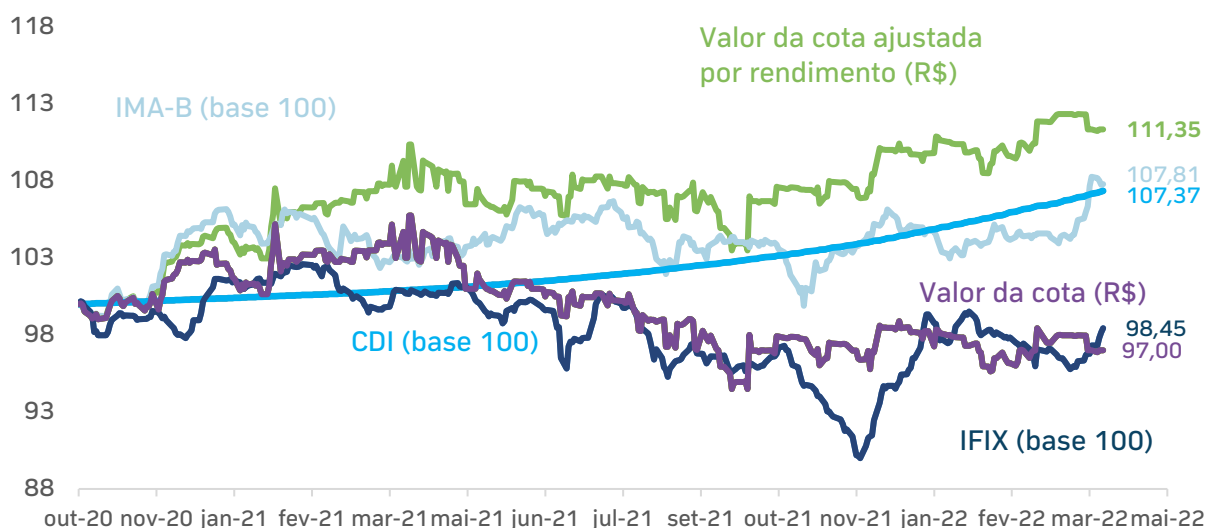
Por fim, são apresentados para cada período de análise o retorno do Benchmark do Fundo (IMA-B), do IFIX e do CDI.

HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	mar/22	2022	Quarta Emissão	Terceira Emissão	Segunda Emissão	Primeira Emissão
Cota Aquisição (R\$)	98,43	98,25	95,08	99,39	101,00	100,25
Rendimento (R\$/Cota)	0,90	2,80	2,23	6,99	9,14	14,35
Dividend Yield %	0,91%	2,85%	2,35%	7,03%	9,05%	14,31%
Cota Venda (R\$)	97,00	97,00	97,00	97,00	97,00	97,00
Ganho de Capital %	-1,45%	-1,27%	2,02%	-2,40%	-3,96%	-3,24%
Retorno Total Bruto anualizado %	-6,00%	6,57%	14,60%	4,89%	4,69%	7,69%
Retorno Total Bruto no período %	-0,54%	1,58%	4,36%	4,63%	5,09%	11,07%
IMA-B no período %	3,07%	2,92%	2,59%	4,64%	3,81%	7,81%
IFIX no período %	1,42%	-0,88%	5,18%	-2,23%	-3,93%	-1,55%
CDI no período %	0,92%	2,46%	3,09%	6,30%	6,63%	7,33%

Fonte: Hedge/B3/Bloomberg | Data base: 31/03/2022

EVOLUÇÃO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da cota do Fundo ajustada pelos dividendos distribuídos, com o seu Benchmark (IMA-B), com o CDI e com o IFIX, todos normalizados na base 100. Foi considerado o período desde a primeira integralização de cotas em 20 de outubro de 2020. Para o período anterior ao início da negociação na B3, em 26 de janeiro de 2021, foi considerada a variação diária da cota patrimonial.



Fonte: Hedge / Bloomberg / Itaú | Data base: 25/02/2022

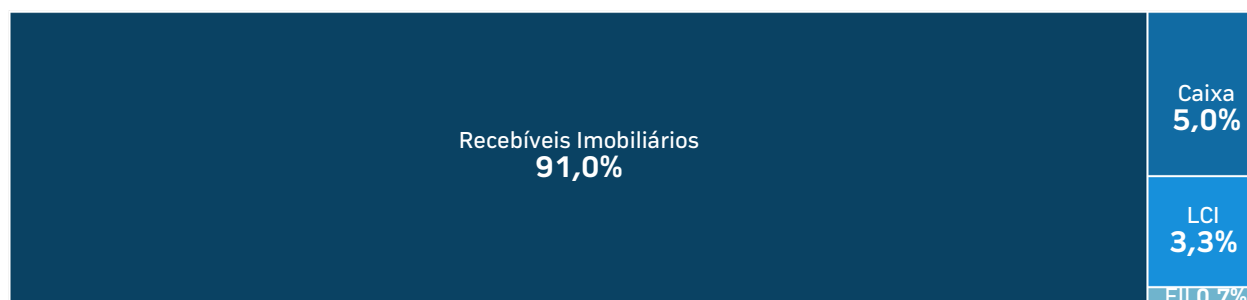
LIQUIDEZ DAS COTAS

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 97,00, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 451,7 milhões. Desde o início da negociação de suas cotas, em 26 de janeiro de 2021, o Fundo esteve presente em 95% dos pregões da B3 e teve um giro de 39,0% do total de cotas emitidas.

	Início
Presença em Pregões	95%
Volume negociado (R\$ '000)	177.522
Volume médio diário (R\$ '000)	639
Giro (em % do total de cotas)	39,0%

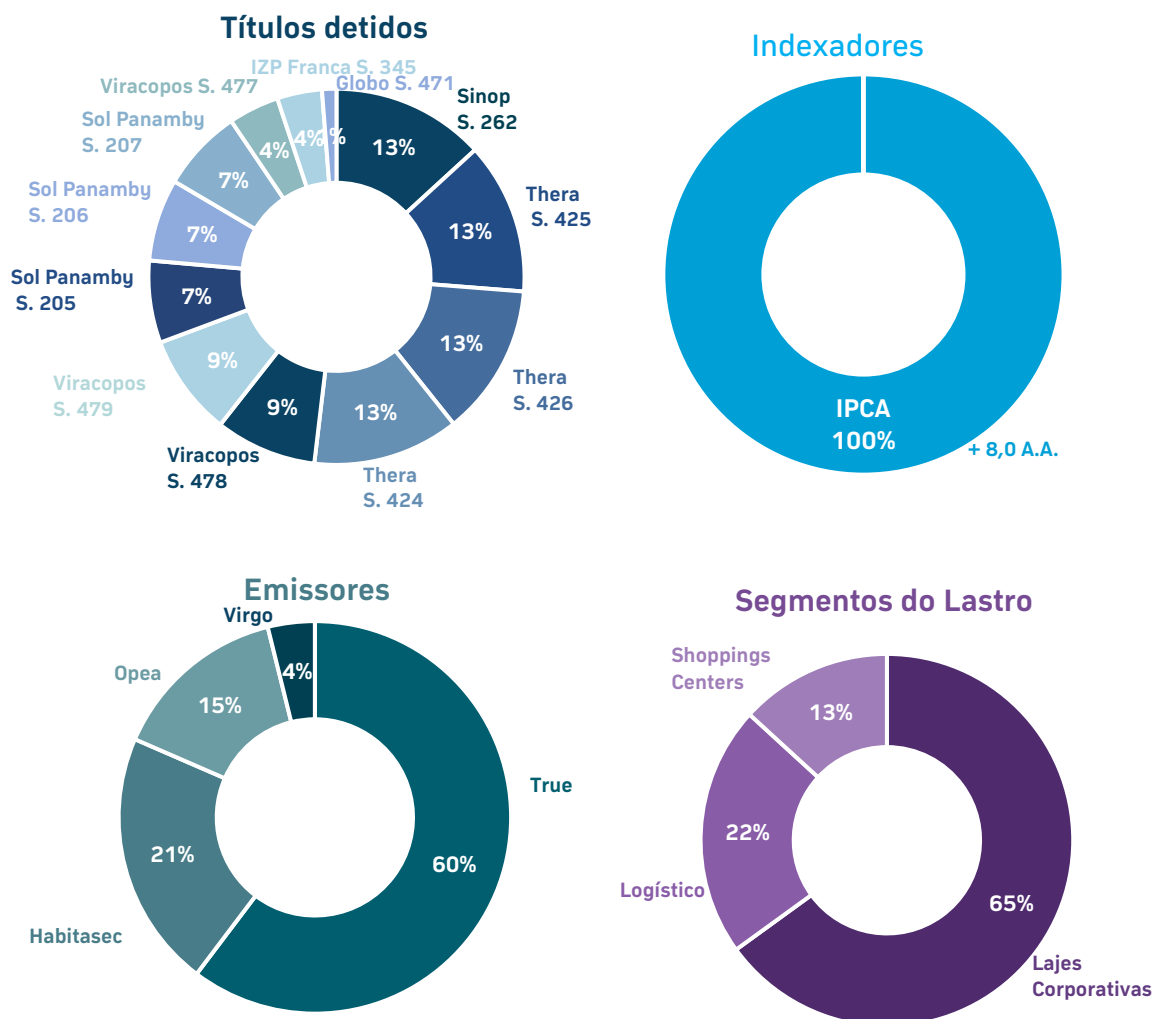
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O gráfico abaixo demonstra a composição da carteira de investimentos do fundo, totalizada em R\$ 437.750.569,23 com base na posição de março de 2022.



RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de recebíveis imobiliários com base na posição de março de 2022. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R\$ 398.504.760,57.

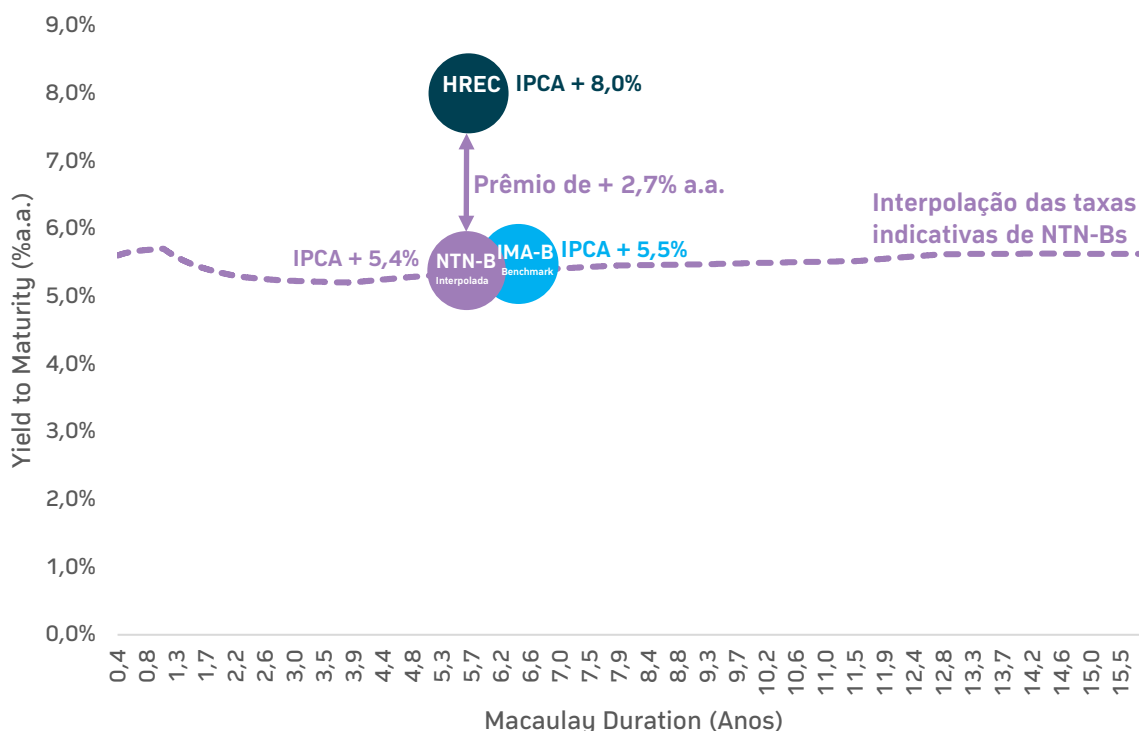


Fonte: Hedge | Data base: 31/03/2022

POSICIONAMENTO

O gráfico abaixo mostra o posicionamento da carteira no fechamento de março. O eixo vertical contém o *Yield to Maturity* dos títulos, o eixo horizontal demonstra a *duration* de Macaulay e a linha pontilhada representa a curva interpolada de Juro Real, criada a partir das taxas indicativas das NTN-Bs.

O Fundo encerrou o mês com um *Yield to Maturity* de IPCA + 8,0% e *duration* de 5,7 anos, tendo um *spread* de 2,7% com relação a taxa interpolada da curva de NTN-Bs de *duration* similar (*G-Spread*). O IMA-B encerrou o mês com um *Yield* indicativo de 5,5% e uma *duration* de 6,4 anos.



Fonte: Hedge / Anbima | Data base: 31/03/2022

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Emissor	Série	Posição MtM (R\$ mi)	% Ativo	Venc	Duration (anos)	Spread	BPV	Indexador	Taxa Curva	Taxa MtM	Segmento
SolPanamby	Habitasec	205 ^a	28,05	7,0%	set/32	4,6	261	13	IPCA+	5,38%	7,92%	Corporativo
SolPanamby	Habitasec	206 ^a	28,05	7,0%	set/32	4,6	261	13	IPCA+	5,38%	7,92%	Corporativo
SolPanamby	Habitasec	207 ^a	28,05	7,0%	set/32	4,6	261	13	IPCA+	5,38%	7,92%	Corporativo
Sinop	Opea	262 ^a	52,99	13,3%	set/30	4,6	563	24	IPCA+	8,50%	10,94%	Shopping
Thera	True	424 ^a	50,19	12,6%	jul/41	7,3	218	37	IPCA+	6,25%	7,64%	Corporativo
Thera	True	425 ^a	51,99	13,0%	jul/41	7,3	218	38	IPCA+	6,25%	7,64%	Corporativo
Thera	True	426 ^a	51,99	13,0%	jul/41	7,3	218	38	IPCA+	6,25%	7,64%	Corporativo
Viracopos	True	477 ^a	17,36	4,4%	dez/31	4,4	176	8	IPCA+	6,75%	7,03%	Logístico
Viracopos	True	478 ^a	34,71	8,7%	dez/31	4,4	176	15	IPCA+	6,75%	7,03%	Logístico
Viracopos	True	479 ^a	34,71	8,7%	dez/31	4,4	176	15	IPCA+	6,75%	7,03%	Logístico
IZP Franca	Virgo	345 ^a	15,43	3,9%	ago/31	5,0	281	8	IPCA+	7,50%	8,13%	Corporativo
Globo	Opea	471 ^a	4,97	1,2%	jan/37	6,3	148	3	IPCA+	6,95%	6,88%	Corporativo
			398,50	100%		5,7	265	224	IPCA+	6,53%	8,02%	

Fonte: Hedge | Data base: 31/03/2022 | Definições:

Duration (anos): Sensibilidade da variação do preço dos títulos, em termos percentuais, mediante à variação de 1% nas taxas de juros.

Spread: Prêmio sobre a taxa de juro real, obtida através da interpolação da curva de NTN-Bs, no ponto de Duration do título.

BPV: Sensibilidade da variação do preço dos títulos, em R\$ '000, mediante à variação de 1% nas taxas de juros.

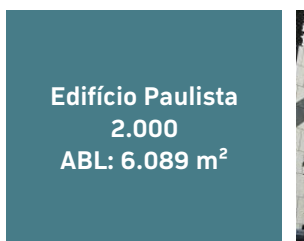
Taxa Curva: Taxa de emissão do papel | Taxa MtM: Taxa utilizada para marcação à mercado, composta pela taxa da NTN-B de referência acrescida do Spread.

CRI SOLPANAMBY

3 edifícios, performados e locados, pertencentes ao Grupo SolPanamby



**Edifício Millennium
Office Park**
ABL: 4.410 m²



**Edifício Paulista
2.000**
ABL: 6.089 m²



**Centro Empresarial
- CENESP**
ABL: 11.488 m²

MTM	IPCA + 7,92%	Emissão	IPCA + 5,38%
Prazo	12 anos	Duration	4,6 anos
Spread	261 bps vs. NTNB	LTV	65% de LTV
Volume	R\$ 90.000.000	Laudo	R\$ 138.000.000
Lastro	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários CCI	Garantia	Alienação Fiduciária de Imóveis Fiança e Coobrigação dos Sócios Fundos de Reserva
Local	São Paulo, SP Vila Olímpia Paulista Chácara Sto. Antonio	Segmento	Corporativo
Emissão	Habitasec S. 205ª, 206ª, 207ª	Cetip	20J0030144 20J0030180 20J0033610

CRI SINOP

Construção do Shopping Sinop, empreendimento regional com 23.000 m² de ABL



MTM	IPCA + 10,94%	Emissão	IPCA + 8,50%
Prazo	10 anos	Duration	4,6 anos
Spread	563 bps vs. NTNB	LTV	67% de LTV
Volume	R\$ 80.000.000	Laudo	R\$ 295.300.000
Lastro	Debênture CCI	Garantia	Alienação Fiduciária de Imóvel CF de Recebíveis Fiança Sócios Fundo de Reserva e de Despesas
Local	Sinop, MT	Segmento	Shopping Center
Emissão	Opea Sec S. 262ª	Cetip	20I0795196

CRI THERA

5 andares do Thera Corporate, edifício AAA, com ABL de 10.586 m²



MTM	IPCA + 7,64%	Emissão	IPCA + 6,25%
Prazo	20 anos	Duration	7,3 anos
Spread	218 bps vs. NTN	LTV	71% de LTV
Volume	R\$ 160.524.000	Laudo	R\$ 229.800.000
Lastro	Cessão dos Créditos Imobiliários CCI	Garantia	True Sale Fundo de Despesas
Local	São Paulo, SP Berrini	Segmento	Corporativo
Emissão	TRUE Sec S. 424 ^a , 425 ^a , 426 ^a	Cetip	21G0063228 21G0063256 21G0063257

CRI IZP FRANCA

Design Office com projeto da Jacobsen, escritório internacional de arquitetura



MTM	IPCA + 8,13%	Emissão	IPCA + 7,50%
Prazo	10 anos	Duration	5,0 anos
Spread	281 bps vs. NTN	LTV	82% de LTV
Volume	R\$ 23.000.000	Laudo	R\$ 28.000.000
Lastro	Debênture CCI	Garantia	Alienação Fiduciária de Imóvel Fundo de Despesas
Local	São Paulo, SP Jardins	Segmento	80% Corporativo 20% Residencial
Emissão	Virgo Sec S. 345 ^a	Cetip	21H0819500

CRI VIRACOPOS

Galpão logístico em localização estratégica no eixo Anhanguera Bandeirantes



MTM	IPCA + 7,03%	Emissão	IPCA + 6,75%
Prazo	10 anos	Duration	4,4 anos
Spread	176 bps vs. NTN	LTV	51% de LTV
Volume	R\$ 174.699.000	Laudo	R\$ 341.704.000
Lastro	Debênture CCI	Garantia	AF da nua propriedade AF do direito real de superfície
Local	Itupeva, SP	Segmento	Logístico
Emissão	TRUE Sec S. 477ª, 478ª, 479ª	Cetip	21L0354209 21L0355069 21L0355178

CRI GLOBO

Operação de Sale-Leaseback da sede do grupo Globo em São Paulo



MTM	IPCA + 6,88%	Emissão	IPCA + 6,95%
Prazo	15 anos	Duration	6,3 anos
Spread	148 bps vs. NTN	LTV	65% de LTV
Volume	R\$ 340.000.000	Laudo	R\$ 522.075.000
Lastro	Compromisso de Venda e Compra	Garantia	AF de imóvel CF do contrato de locação Fundo de Reserva
Local	São Paulo, SP	Segmento	Corporativo
Emissão	Opea Sec S. 471ª	Cetip	22A0695877

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 14 de dezembro de 2021, a Administradora comunicou aos cotistas e ao mercado em geral o encerramento da oferta pública de distribuição de cotas da 4ª Emissão, realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o disposto na Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003.

Foram distribuídas na 4ª Emissão um total de 1.810.688 (um milhão, oitocentas e dez mil, seiscentas e oitenta e oito) Cotas, pelo valor unitário de R\$ 92,40 (noventa e dois reais e quarenta centavos), equivalentes ao montante total de R\$ 167.307.571,20 (cento e sessenta e sete milhões, trezentos e sete mil, quinhentos e setenta e um reais e vinte centavos), e encerrada a oferta pública. Os valores expressos em reais não compreendem a Taxa de Distribuição Primária.

Em assembleia geral extraordinária de forma não presencial, realizada por consulta formal encerrada em 5 de janeiro de 2022, os cotistas deliberaram pela aprovação da ratificação da possibilidade de operações, pelo Fundo, com (i) CRI cujo lastro ou garantias sejam, no todo ou em parte, formados por ativos, ou recebíveis originados por ativos, que sejam detidos, direta ou indiretamente, por fundos de investimento geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora, desde que atendidos os parâmetros descritos no Regulamento; e (ii) CRI que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a elas ligadas, desde que atendidos os parâmetros dispostos no regulamento do Fundo.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstração Financeira

Informe Mensal



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



Av Brigadeiro Faria Lima 3600 11º andar cj 112

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-132

hedgeinvest.com.br