

Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11

ABRIL 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\$ 92,68

COTA DE MERCADO

R\$ 96,45

VALOR DE MERCADO

R\$ 449,1 mi

QUANTIDADE DE COTAS

4.656.688

QUANTIDADE DE COTISTAS

403

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: abril-22.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em abril tivemos um grande aumento de volatilidade, tanto no mercado doméstico quanto no mercado externo.

Os principais fatos e eventos que vem impactando os mercados nos últimos meses apresentaram dinâmicas que exerceram uma importante pressão sobre os preços dos ativos e, como consequência, os mercados financeiros sofreram muito, ocorrendo uma reversão das tendências que estávamos vendo desde o começo de 2022.

Em nossa visão, o ano em curso tem três principais vetores que estão influenciando os mercados: o primeiro deles, a pandemia da COVID19, está presente desde 2020; o segundo é a invasão da Ucrânia e o terceiro, que pode ser lido como uma consequência dos dois anteriores, é a forte alta da inflação e suas consequências na mudança de direção da política monetária dos principais Bancos Centrais, tanto nos mercados desenvolvidos quanto nos mercados emergentes.

A volta de uma maior preocupação com a pandemia deve-se ao recente surto de infecção pelo vírus que voltou a paralisar a economia de grandes cidades chinesas, que tem uma estratégia de combate à COVID-19 que envolve severos *lockdowns* (isolamento total das pessoas e paralização das atividades não essenciais), com grave impacto econômico. Grande parte dos gargalos de produção em cadeias produtivas industriais importantes verificaram-se em virtude dessas paralizações totais que alguns países, em especial a China, adotam como combate à pandemia. A consequência lógica desse movimento é que os gargalos de produção produzem falta de produtos e, eventualmente, aumento de preços, porque a demanda segue aquecida no lado do consumidor. A outra face dessa moeda é que, com as paralizações totais e as pessoas trancadas em casa, o consumo na China e nos países impactados que seguem esse modelo de combate à pandemia diminui e isso esfria a sua economia, diminuindo a necessidade de importações e afetando os países que exportam para a China. Cria-se, assim, uma dinâmica que pressiona para baixo o crescimento do PIB mundial.

A invasão da Ucrânia pela Rússia, também teve grande relevância no comportamento dos mercados em abril. Em nossa visão, basicamente *caiu a ficha* para a maioria dos analistas que essa guerra será mais longa do que se esperava. Portanto, as pressões inflacionárias causadas por ela podem demorar a se dissipar. Com relação ao mercado de grãos e fertilizantes, em que Ucrânia e a Rússia são importantes fornecedores, já tivemos uma forte aceleração nos preços, ou seja, inflação *na veia*. Além disso, com os embargos à Rússia aumentando e o corte de fornecimento de gás para alguns países anunciado pela Rússia no fim de abril, os preços do petróleo tiveram um novo repique para cima, portanto, mais inflação. Por fim, embargos contribuem para menos trocas comerciais entre os países e sua consequência acaba sendo uma desaceleração da economia mundial e menor crescimento do PIB.

A resposta que os Bancos Centrais têm dado ao desdobramento dos fatos relatados acima passa pela reversão da política monetária que estava em vigor, com o início de um ciclo de aperto monetário que já vinha se desenhando desde o fim do ano passado. Lembramos que aqui no Brasil o Banco Central iniciou esse processo ainda em março de 2021, com o primeiro aumento da SELIC, que estava em 2% a.a. e veio acelerando de forma firme com dez aumentos sucessivos que trouxeram a taxa de juros ao atual nível de 12,75%. A mudança grande de expectativa veio do mercado americano, com o FED, em sua última reunião, aumentando os juros em 0,50%, levando o nível para um intervalo de 0,75% a 1,00% e mexendo com as previsões dos analistas que já esperam uma taxa terminal de 3,00% a 3,50% no fim do ciclo de aperto monetário. Ambas as reuniões dos comitês de política monetária foram importantes e apresentaram algumas mudanças e adequações para um enfrentamento mais agudo da alta da inflação. No Brasil, o COPOM, que na reunião anterior havia sinalizado que iria encerrar o ciclo de alta nas taxas de juros em 12,75%, passou no seu comunicado pós-reunião que podemos e devemos ter novos aumentos e com isso caminhamos para um juro terminal de 13,25%. O FOMC, nos Estados Unidos, também sinalizou mais aumentos e mostrou que o caminho para o enfrentamento da inflação será o aumento dos juros. Com isso já vimos a taxa de 10 anos do tesouro americano consolidando-se perto dos 3,20%, e alguns analistas de mercado já estão alertando que essa taxa pode ter que subir mais do que isso, talvez indo mesmo a um patamar próximo dos 4%.

Com essa dinâmica intensa, em abril vimos as ações listadas na B3 desabar e o Ibovespa encerrou o mês com queda de 10,10%, acumulando alta de 2,91% em 2022, mas já com grande retirada de investidores estrangeiros

(R\$ 7,68 bi). O real, que vinha se valorizando em 2022, teve queda de 3,83% em relação ao dólar americano; ainda temos, para o acumulado desse ano, uma valorização de 11,85%, mas não resta dúvida que o patamar de R\$ 4,60/US\$ não deve se repetir. O IFIX, que mede o comportamento dos fundos imobiliários, por sua vez teve valorização de 1,19% e, pela primeira vez no ano apresenta uma valorização acumulada de 0,29%.

Ainda no campo dos números, a inflação de março, medida pelo IPCA foi de 1,62%, a maior para esse mês desde 1994 e o IPCA-15 de abril, veio em 1,73%, o que foi abaixo das expectativas do mercado, mas é a maior variação mensal desde fevereiro de 2003 e o maior número para abril desde 1995. Esses números mostram que as pressões inflacionárias estão ainda muito presentes e com grande difusão nos vários segmentos da economia. A questão que se apresenta aqui é se essas sucessivas altas de juros não levarão a uma grande queda da atividade econômica na segunda metade do ano e isso contribui para a queda tanto das ações quanto dos FII. O grande receio é que possamos estar entrando em um processo de estagflação onde a economia não cresce e a inflação segue em patamares elevados, reduzindo o consumo pela perda de poder de compra do consumidor e diminuindo a margem das empresas, pela diminuição da atividade econômica.

Acreditamos que o ciclo de aperto monetário nos Estados Unidos pode chegar a um patamar de juros entre 3,50% e 4,00%. Nesse cenário, a nossa taxa de juros a 13,25% estará bastante adequada para o enfrentamento da inflação e muito competitiva para atração de investimentos, o que contribuirá para deixar o real mais valorizado, sem atrapalhar nossas exportações. Lembramos também que por sermos grandes exportadores de *commodities*, a atual alta de preços desses ativos nos beneficiará bastante. Apesar das grandes turbulências que os mercados enfrentaram em abril, o nível de preços das ações na bolsa brasileira, em especial do setor de *commodities* e financeiro, e o atual patamar de preços dos fundos imobiliários, com descontos entre 10 e 15% em relação ao seu valor patrimonial e distribuição de dividendos ao redor de 11,50% medida pelo IFIX, representam ótima oportunidade e o carregamento dessas posições nesses ativos trará excelentes resultados nos próximos anos.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

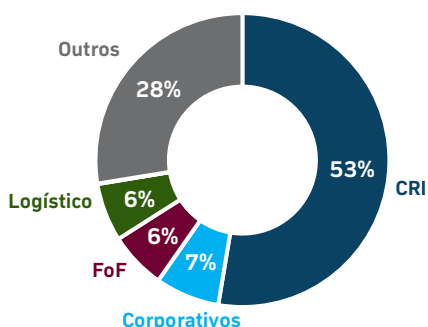
EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Durante o mês de abril de 2022, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou um retorno de 1,19%, acumulando alta de 0,29% no ano.

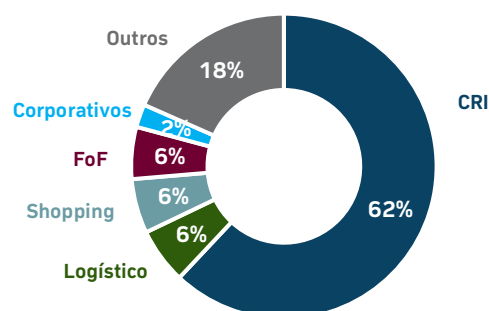
No que diz respeito às novas emissões, o total captado no ano foi de R\$ 3,3 bilhões até o encerramento de abril, volume inferior à média mensal observada em 2021, possivelmente impactado pelos valores de negociação das cotas de FII no mercado secundário. Ressaltamos, ainda, o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$ 10,2 bi.

Volume captado em 2022



TOTAL CAPTADO
R\$ 3,3 bi

Volume pipeline (400+476) em 2022



OFERTAS 400
R\$ 7,2 bi

OFERTAS 476
R\$ 3,0 bi

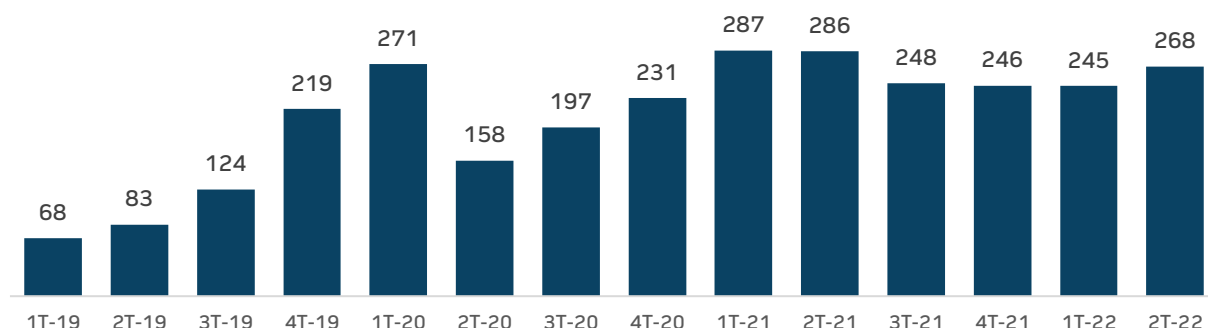
OFERTAS PIPELINE (abril-22)
R\$ 10,2 bi

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 29/04/2022.

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\$ 268 mi em abril, volume que vem se sustentando nos últimos trimestres.

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



Fonte: Hedge, Economática

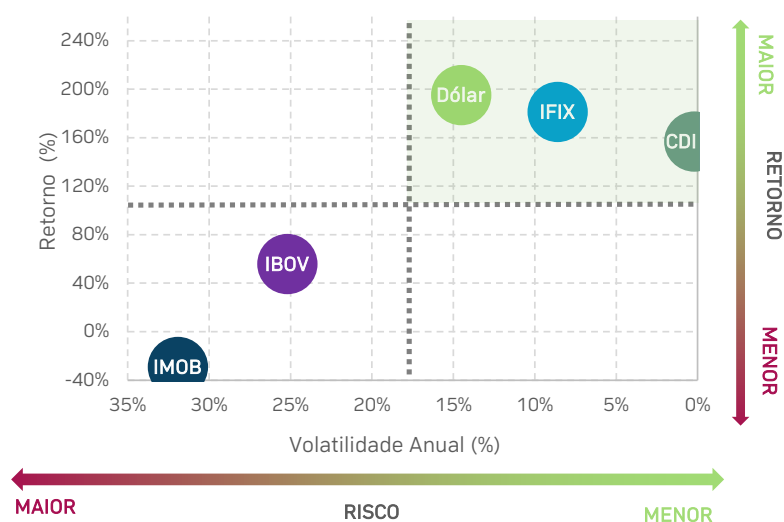
Conforme dados do boletim mensal da B3, os fundos imobiliários superaram a marca de 1,64 milhão de investidores em abril de 2022, um aumento de 19% nos últimos 12 meses, sendo aproximadamente 25 mil novos investidores na média de cada mês.

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 abr/22)



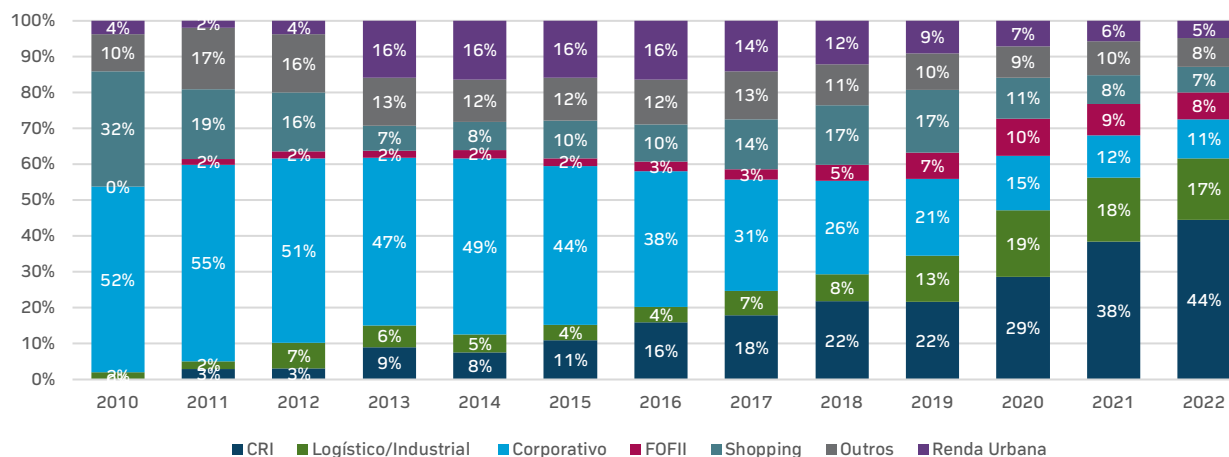
ANO	Volatilidade	
	IFIX	IBOV
2011	6,85%	24,72%
2012	7,07%	21,47%
2013	6,45%	20,54%
2014	5,63%	25,16%
2015	7,03%	23,21%
2016	6,34%	26,49%
2017	6,00%	19,18%
2018	4,97%	22,16%
2019	4,18%	17,97%
2020	20,98%	45,28%
2021	5,94%	21,03%
2022	5,04%	18,12%

Fonte: Hedge, B3 e Economica. Período de 01/01/2011 a 29/04/2022

FUNDOS DE CRI

Os FIs de CRI têm apresentado crescimento relevante e atualmente representam aproximadamente 44% 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.



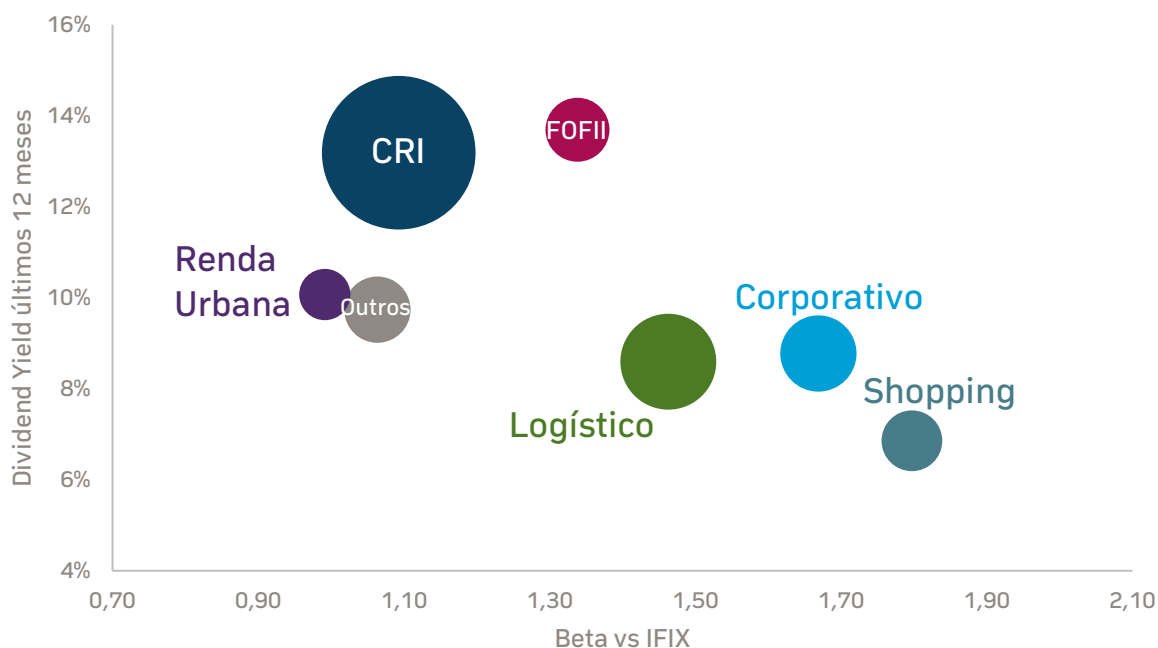
Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 29/04/2022

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: 29/04/2022

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO GERADO E DISTRIBUÍDO

O Fundo distribuirá R\$ 1,00 por cota como rendimento referente ao mês de abril de 2022, considerando as 4.656.688 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 13 de maio de 2022, aos detentores de cotas em 29 de abril 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, outras receitas e despesas operacionais do Fundo. A tabela a seguir demonstra o resultado do Fundo (em R\$).

HREC11	abr-22	2022	Início
Receita Operacional	4.941.153	17.022.745	40.463.812
CRI - Juros	2.248.116	8.937.154	21.294.622
CRI - Correção Monetária	2.693.036	8.085.592	19.169.190
Outras Receitas	395.908	1.115.632	1.386.144
Renda Fixa	312.921	1.032.645	1.303.157
Fundos Imobiliários	82.987	82.987	82.987
Total de Despesas	-318.565	-1.107.405	-2.614.156
Despesas Operacionais	-318.565	-1.107.405	-2.614.156
Resultado Operacional	5.018.496	17.030.973	39.235.799
Rendimento*	4.656.688	17.462.580	38.781.181
Resultado Médio / Cota**	1,08	0,91	0,92
Rendimento Médio / Cota**	1,00	0,94	0,86

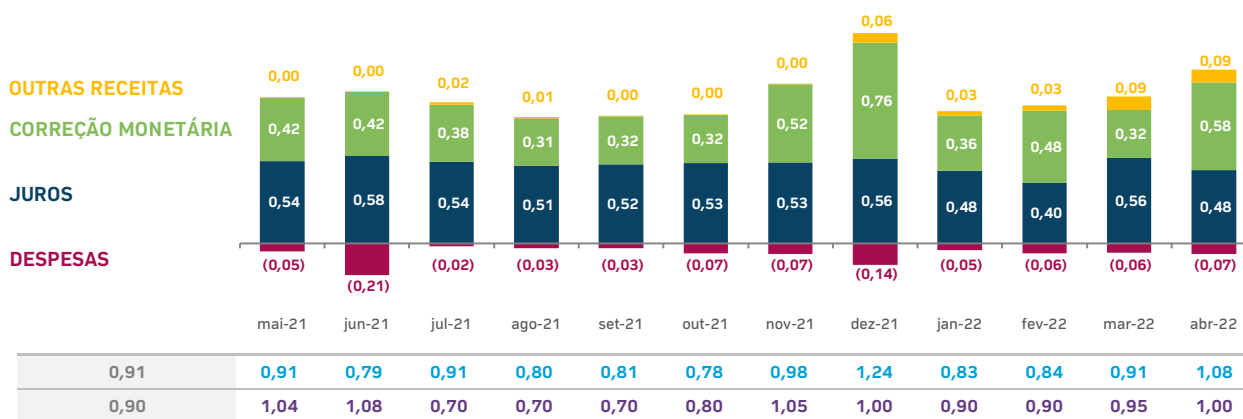
*Rendimento: inclui os pagamentos feitos aos recibos de subscrição das emissões de cotas.

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

Fonte: Hedge | Data base: 29/04/2022

O gráfico abaixo demonstra o resultado auferido a regime de caixa pelo Fundo mensalmente. As receitas são provenientes 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, de outras receitas, que compreendem a alocação do caixa em ativos de renda fixa e alocações táticas em FII's.

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



Fonte: Hedge | Data base: 29/04/2022

ESTOQUE DE RENDIMENTO



Além do resultado demonstrado pelo gráfico anterior, os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R\$ 15.391.336 (R\$3,31 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\$0,10 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: 29/04/2022

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.

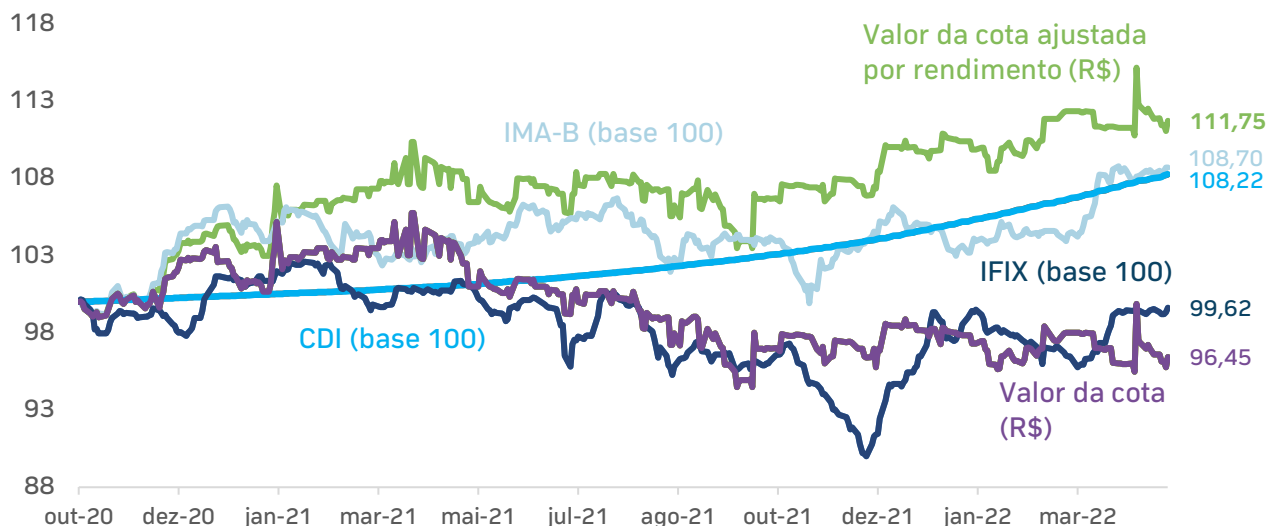
Por fim, são apresentados para cada período de análise o retorno do Benchmark do Fundo (IMA-B), do IFIX e do CDI.

HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	abr/22	2022	Quarta Emissão	Terceira Emissão	Segunda Emissão	Primeira Emissão
Cota Aquisição (R\$)	97,00	98,25	95,08	99,39	101,00	100,25
Rendimento (R\$/Cota)	0,95	3,75	3,18	7,94	10,09	15,30
Dividend Yield %	0,98%	3,82%	3,34%	7,99%	9,99%	15,26%
Cota Venda (R\$)	96,45	96,45	96,45	96,45	96,45	96,45
Ganho de Capital %	-0,57%	-1,83%	1,44%	-2,96%	-4,50%	-3,79%
Retorno Total Bruto anualizado %	5,61%	6,31%	12,77%	4,91%	4,72%	7,55%
Retorno Total Bruto no período %	0,41%	1,98%	4,79%	5,03%	5,49%	11,47%
IMA-B no período %	0,83%	3,78%	3,44%	5,51%	4,67%	8,70%
IFIX no período %	1,19%	0,29%	6,43%	-1,07%	-2,79%	-0,38%
CDI no período %	0,83%	3,31%	3,95%	7,19%	7,52%	8,22%

Fonte: Hedge/B3/Bloomberg | Data base: 29/04/2022

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: 29/04/2022

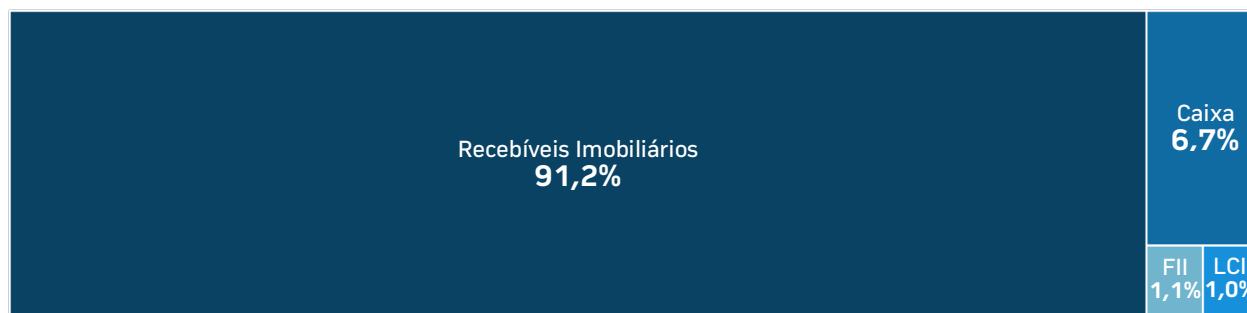
LIQUIDEZ DAS COTAS

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 96,45, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 449,1 milhões. Desde o início da negociação de suas cotas, em 26 de janeiro de 2021, o Fundo esteve presente em 94% dos pregões da B3 e teve um giro de 40,7% do total de cotas emitidas.

	Início
Presença em Pregões	94%
Volume negociado (R\$ '000)	185.566
Volume médio diário (R\$ '000)	629
Giro (em % do total de cotas)	40,7%

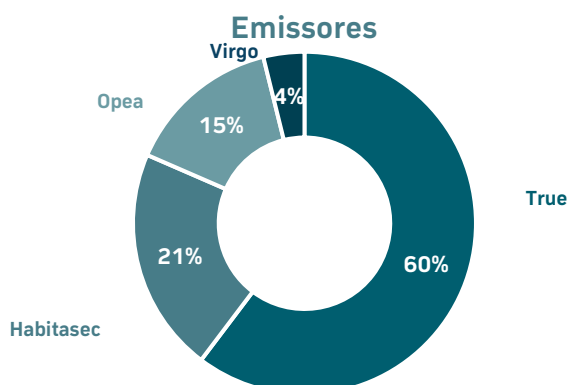
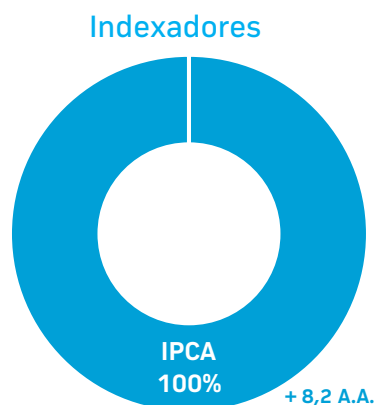
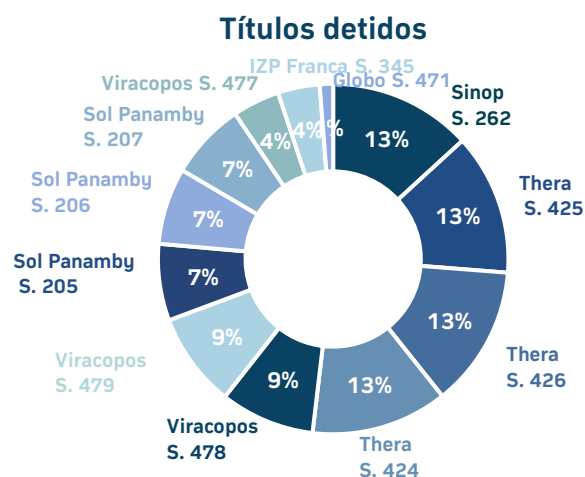
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

A partir do mês de março, iniciamos um trabalho gestão ativa do caixa do fundo, alocando parte dos recursos que estavam em renda fixa em cotas de fundos imobiliários de CRI com perfil de risco semelhante dos ativos do HREC. São alocações táticas, com o objetivo de capturar um rendimento adicional ao CDI do período. O gráfico abaixo demonstra a composição da carteira de investimentos do fundo, totalizada em R\$ 436.702.639,38 com base na posição de abril de 2022.



RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de recebíveis imobiliários com base na posição de abril de 2022. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R\$ 398.095.174,18.

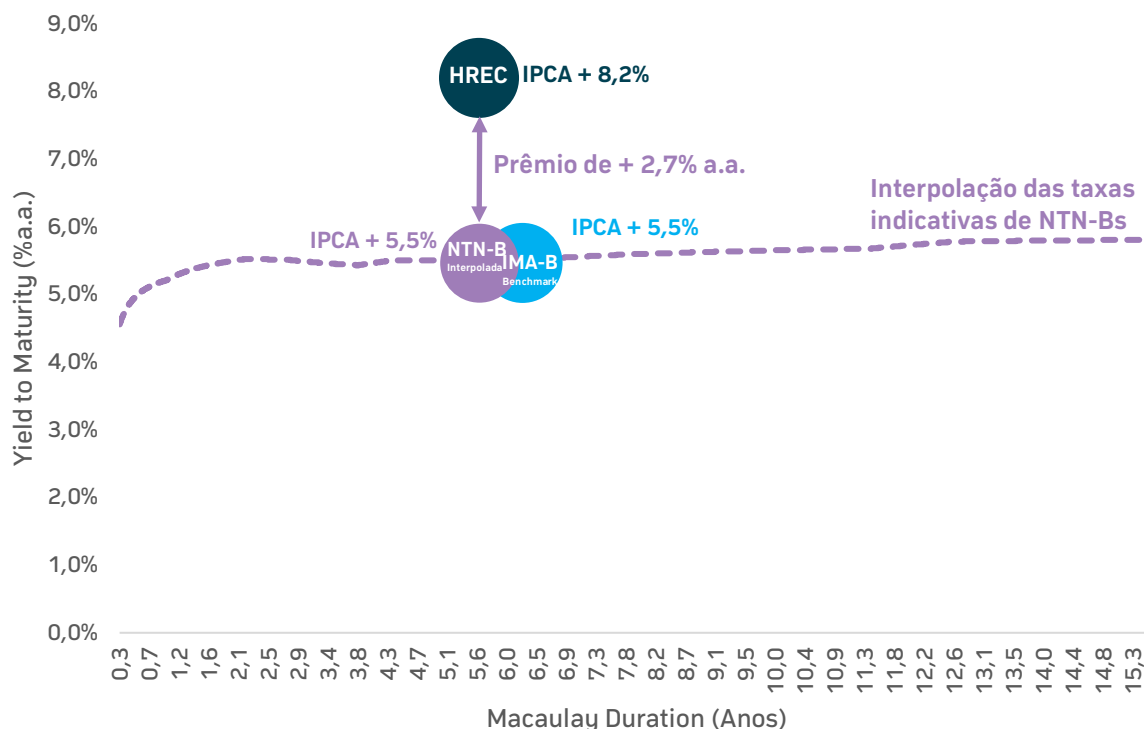


Fonte: Hedge | Data base: 29/04/2022

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 + 8,2% e *duration* de 5,6 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 6,3 anos.



Fonte: Hedge / Anbima | Data base: 29/04/2022

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	27,92	7,0%	set/32	4,5	261	13	IPCA+	5,38%	8,14%	Corporativo
SolPanamby	Habitasec	206 ^a	27,92	7,0%	set/32	4,5	261	13	IPCA+	5,38%	8,14%	Corporativo
SolPanamby	Habitasec	207 ^a	27,92	7,0%	set/32	4,5	261	13	IPCA+	5,38%	8,14%	Corporativo
Sinop	Opea	262 ^a	53,05	13,3%	set/30	4,6	563	24	IPCA+	8,50%	11,16%	Shopping
Thera	True	424 ^a	50,20	12,6%	jul/41	7,3	218	36	IPCA+	6,25%	7,78%	Corporativo
Thera	True	425 ^a	52,00	13,1%	jul/41	7,3	218	38	IPCA+	6,25%	7,78%	Corporativo
Thera	True	426 ^a	52,00	13,1%	jul/41	7,3	218	38	IPCA+	6,25%	7,78%	Corporativo
Viracopos	True	477 ^a	17,33	4,4%	dez/31	4,4	176	8	IPCA+	6,75%	7,28%	Logístico
Viracopos	True	478 ^a	34,65	8,7%	dez/31	4,4	176	15	IPCA+	6,75%	7,28%	Logístico
Viracopos	True	479 ^a	34,65	8,7%	dez/31	4,4	176	15	IPCA+	6,75%	7,28%	Logístico
IZP Franca	Virgo	345 ^a	15,44	3,9%	ago/31	5,0	281	8	IPCA+	7,50%	8,33%	Corporativo
Globo	Opea	471 ^a	5,01	1,3%	jan/37	6,3	148	3	IPCA+	6,95%	7,02%	Corporativo
			398,10	100%		5,6	265	222	IPCA+	6,53%	8,21%	

Fonte: Hedge | Data base: 29/04/2022 | 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.

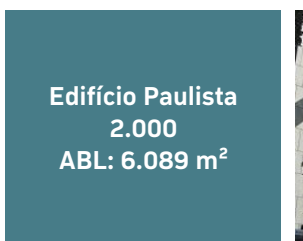
Taxa Curva: Taxa de emissão do papel | Taxa MtM: Taxa utilizada para marcação à mercado, composta pela taxa da NTN-B de referência acrescida do Spread.

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 + 8,14%	Emissão	IPCA + 5,38%
Prazo	12 anos	Duration	4,5 anos
Spread	261 bps vs. NTN-B	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 + 11,16%	Emissão	IPCA + 8,50%
Prazo	10 anos	Duration	4,6 anos
Spread	563 bps vs. NTN-B	LTV	27% 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 + 7,78%	Emissão	IPCA + 6,25%
Prazo	20 anos	Duration	7,3 anos
Spread	218 bps vs. NTN-B	LTV	71% de LTV
Volume	R\$ 160.524.000	Laudo	R\$ 229.800.000
Lastro	Cessão dos Créditos Imobiliários CCI	Garantia	Fundo de Despesas
Local	São Paulo, SP Berrini	Segmento	Corporativo
Emissão	TRUE Sec S. 424ª, 425ª, 426ª	Cetip	21G0063228 21G0063256 21G0063257

CRI IZP FRANCA

Design Office com projeto da Jacobsen, escritório internacional de arquitetura



MTM	IPCA + 8,33%	Emissão	IPCA + 7,50%
Prazo	10 anos	Duration	5,0 anos
Spread	281 bps vs. NTN-B	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. 345ª	Cetip	21H0819500

CRI VIRACOPOS

Galpão logístico em localização estratégica no eixo Anhanguera Bandeirantes



MTM	IPCA + 7,28%	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 + 7,02%	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