

Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11



OUTUBRO DE 2022

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS	6
DESEMPENHO DO FUNDO	9
RENTABILIDADE PARA O INVESTIDOR	11
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	13
DESCRIÇÃO DOS ATIVOS	15
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	19
DOCUMENTOS	20



Clique no **ícone** no lado superior direito para retornar ao menu.

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).

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 91,30

COTA DE MERCADO

R\$ 91,28

VALOR DE MERCADO

R\$ 470,7 mi

QUANTIDADE DE COTAS

5.156.765

QUANTIDADE DE COTISTAS

972

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%¹ 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

Cinco 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**

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

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

¹ 0,60% ao ano se o PL for superior a R\$ 1 bi

Fonte: Hedge. Data base: outubro-22.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Abrimos essa carta de outubro, como não poderia deixar de ser, com um comentário sobre o fim do processo eleitoral no Brasil e a eleição do novo presidente da República no dia 30 passado.

A primeira consideração é que nunca houve, no Brasil, uma disputa eleitoral tão acirrada. A diferença entre o presidente eleito Luís Inácio Lula da Silva e o candidato derrotado Jair Bolsonaro foi de menos de 2%, algo como 2,1 milhões de votos. Essa diferença tão pequena demonstra o alto grau de polarização da sociedade brasileira e a grande divisão que ocorre hoje no campo político e ideológico. De qualquer forma, procurando olhar “o copo meio cheio”, a grande vitória foi da democracia brasileira, que, apesar de alguns pequenos problemas, como as manifestações nas estradas no pós-eleição, mostrou uma maturidade impressionante. Assistimos aos principais representantes dos poderes constituídos da República reconhecendo o resultado do pleito eleitoral imediatamente após a apuração e o processo de votação transcorreu dentro de um clima pacífico, organizado e transparente. A partir de agora, a sociedade aguarda que o novo governo indique quais serão os principais nomes a ocupar os cargos públicos de maior relevância, principalmente aqueles relacionados ao campo econômico, visto que os desafios continuam presentes e existe a necessidade de expor com bastante clareza e transparência qual será a receita a ser utilizada pela nova administração para resolver os desafios que temos para os próximos anos relativos à política fiscal.

Não resta dúvida de que teremos que definir com muita rapidez como seguiremos com as reformas tributária e administrativa. Apenas para fazer frente a algumas promessas de campanha, teremos que arrumar, de imediato, espaço para mais de R\$ 100 bilhões em despesas não previstas na LDO hoje em discussão no Congresso, decretando definitivamente o fim do já violado teto de gastos do governo federal. A manutenção do auxílio Brasil em R\$ 600,00 por mês está estimada em R\$ 52 bilhões, o adicional de R\$ 150,00 por filho menor que 6 anos responde por mais R\$ 18 bilhões e o aumento da faixa de isenção do IRPF para cinco mil reais impacta a arrecadação em mais R\$ 22 bilhões, sem falar em outras medidas que tem de ser acomodadas. Não temos dúvidas de que a celeridade em apontar os caminhos para superar esses desafios serão determinantes para diminuir a volatilidade dos mercados.

No campo externo, o novo governo também terá de conviver com uma realidade bastante diferente daquela que vivemos nos últimos quinze anos, como já foi antecipado de alguma forma em 2022. Existem questões geopolíticas que estarão presentes e não nos parece que vão se resolver no curto prazo; podemos citar a invasão da Ucrânia pela Rússia, que desestabilizou o mercado de energia no mundo, assim como os mercados de grãos e de fertilizantes. Existe também o aumento da tensão entre os Estados Unidos e a China, com a questão do status político de Taiwan muito presente, o novo mandato de Xi Jinping e a nova realidade de crescimento da economia chinesa, de ao redor de 4% ao ano, explicitando as sérias questões de relacionamento entre essas que são as duas maiores potências econômicas do mundo e ameaçam reeditar as tensões geopolíticas vividas no período da Guerra Fria dos anos 50/60. Outro ponto de preocupação é a provável recessão que a Europa e os Estados Unidos enfrentarão em 2023 como resultado da política monetária que vem sendo implementada pelos principais bancos centrais do mundo desenvolvido para combater o maior surto inflacionário dos últimos 40 anos. Sob a liderança do FED, o banco central americano, o aumento de juros ainda está longe do seu final e, por enquanto, não temos sinalização de queda da inflação em consequência do aperto monetário. Enfim, desafios não faltam, mas nos parece que, caso o novo governo tome a decisão de implementar uma ampla coalizão política e abra espaço para que os melhores quadros dos partidos que o apoiaram, ou mesmo da sociedade, participem da composição do núcleo decisório, poderemos estar equipados para enfrentar a situação e entrar em um novo ciclo de prosperidade.

Em nossa análise, o mundo, no campo econômico, está passando por um processo de volta à normalidade. O fato é que o enfrentamento da grande crise financeira que vivemos após o estouro da bolha dos empréstimos hipotecários nos Estados Unidos e Europa, levou à adoção, de forma generalizada no mundo desenvolvido, de uma política monetária extremamente expansionista, na qual alguns dos principais bancos centrais do mundo, especialmente na Europa, chegaram a baixar as taxas de juros para o campo negativo. A implementação do chamado *quantitative easing* pelas principais autoridades monetárias mundiais foi necessária para impedir que a quebra do banco americano Lehman Brothers em 2008 arrastasse o mercado financeiro global para um colapso nunca visto desde a crise de 1929. Essa estratégia foi fundamental para que houvesse tempo para que fossem tomadas medidas de saneamento no mercado financeiro, como muitas fusões e consolidações necessárias para a absorção dos prejuízos gerados, além da construção de um novo arcabouço regulatório que evitasse o surgimento de uma nova crise de natureza parecida. O que não se esperava é que essa situação de extremo



relaxamento na política monetária durasse tanto tempo. Foram quase quinze anos de uma política monetária extremamente expansionista e fora da normalidade. As tentativas de uma saída organizada dessa armadilha gerada pela política monetária foram atropeladas pelo surgimento da pandemia da Covid-19. Com esse quadro e com a volta das tensões geopolíticas advindas da invasão da Ucrânia pela Rússia, trazendo gargalos de fornecimento de commodities e de insumos essenciais para o pleno funcionamento das cadeias produtivas globais, nasceu o maior surto inflacionário global dos últimos quarenta anos.

O atual ciclo de aperto monetário faz-se necessário para que a inflação seja controlada. Acreditamos que ele será bem-sucedido também a nível global, como já temos percebido de certa forma no Brasil. O fato é que o Banco Central do Brasil adiantou-se a seus pares internacionais e promoveu o maior e mais intenso ciclo de aumento juros desde o plano real, levando a SELIC a 13,75%, um aumento de 1.125 pontos-base em apenas dezoito meses. Como nos alerta a cartilha dos economistas, a propagação dos efeitos da política monetária na economia pode levar de seis a nove meses. Portanto, ainda não estamos vivendo o total impacto de um juro real superior a 8%. Com certeza teremos queda na atividade econômica nos próximos meses e a inflação voltará a níveis razoáveis. Importante notar que após um ajuste dessa magnitude, talvez seja necessário um ou dois anos para atingirmos o centro da meta de inflação (3,25% para 2023) e que no mundo desenvolvido a meta utilizada de 2% para inflação seguramente deixará de ser o teto das expectativas e se transformará em piso, pelo menos até 2025.

A volta à normalidade provavelmente nos levará a taxas de inflação entre 3,5% e 4,5% ao ano, e com isso os juros poderão se situar ao redor de 7,5% a 8,0% ao ano. Resta lembrar que, para esse cenário se materializar, precisamos equacionar o nosso quadro fiscal com um plano responsável e crível para os próximos anos, com uma esperada transição em 2023. Mas, nesta questão fiscal, o mundo desenvolvido tende a ser mais paciente, mesmo porque a relação dívida/PIB do Brasil está na casa dos 77%, número inferior a várias economias da OCDE.

Para finalizar, voltemos aos mercados: em outubro tivemos mais um mês de discreto crescimento do IFIX, subindo apenas 0,02%, acumulando com isso uma alta de 6,66% no ano. O Ibovespa subiu expressivos 5,45% no mês, impulsionado pela entrada de R\$ 14 bilhões de investidores estrangeiros, e sobe 10,70% no ano. O dólar comercial (PTAX-BC) teve desvalorização de 2,77% no mês e cai 5,80% no ano. Seguimos otimistas e acreditamos que tanto as ações como os fundos de investimento imobiliário devem se beneficiar do provável relaxamento da política monetária que veremos a partir do fim do primeiro trimestre de 2023.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

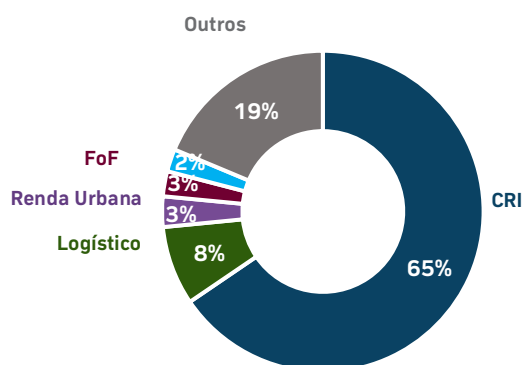
Equipe Hedge Investments

INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

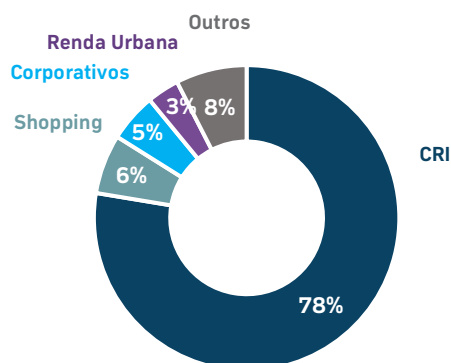
Durante o mês de outubro de 2022, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou um retorno positivo de 0,02%, acumulando alta de 6,66% no ano.

No que diz respeito às novas emissões, o volume total captado no ano foi de R\$ 12,4 bilhões, inferior ao verificado no mesmo período do ano passado. Chama atenção a presença dos fundos de recebíveis imobiliários, responsáveis por 65% de todo volume captado no ano. Ressaltamos, ainda, o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$ 8,8bi.

VOLUME CAPTADO EM 2022



VOLUME PIPELINE (400+476) EM 2022



TOTAL CAPTADO
R\$ 12,4 bi

OFERTAS 400
R\$ 8,1 bi

OFERTAS 476
R\$ 0,7 bi

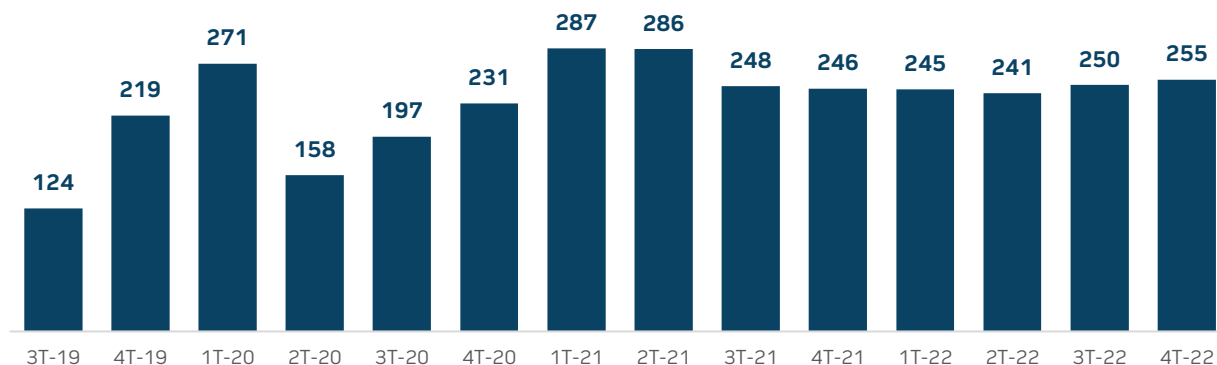
OFERTAS PIPELINE (outubro-22)
R\$ 8,8 bi

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 31/10/2022.

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

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação dos fundos imobiliários em bolsa, foi de R\$ 255 mi em outubro.

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



Fonte: Hedge, Economática

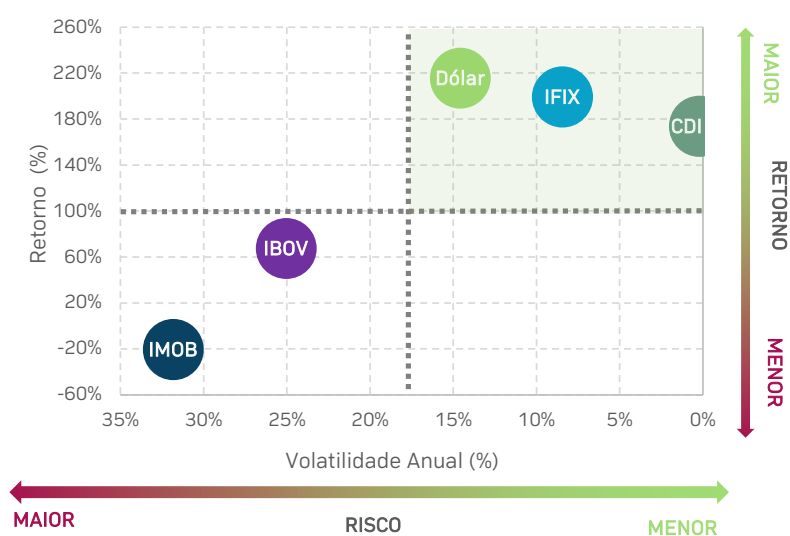
Conforme dados do boletim mensal da B3, os fundos imobiliários superaram a marca de 1,95 milhão de investidores em outubro de 2022, um aumento de 29% nos últimos 12 meses, sendo aproximadamente 37 mil novos investidores na média de cada mês.

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 out/22)



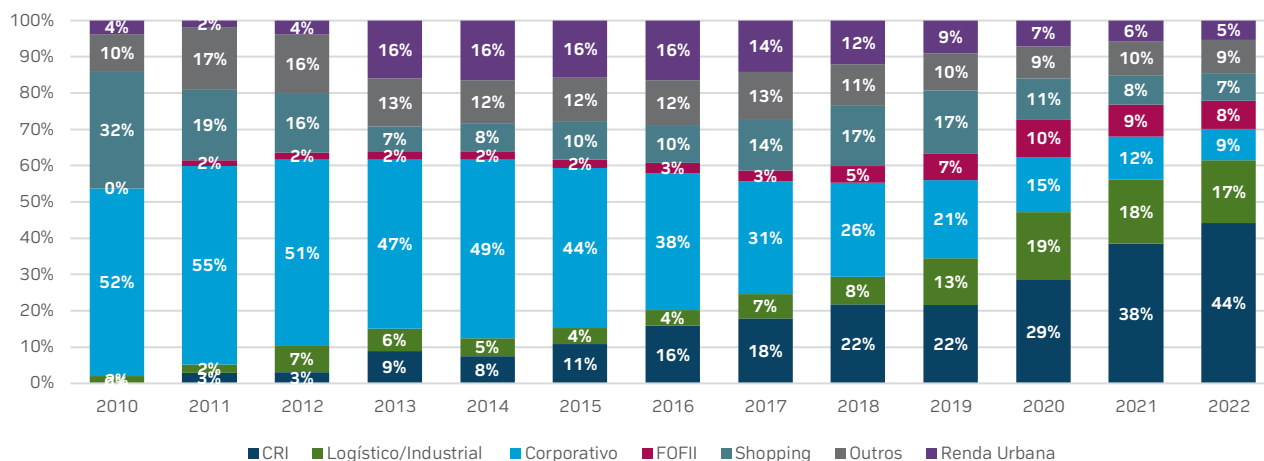
ANO	Volatilidade	
	IFIX	IBOV
2011	6,85%	24,72%
2012	7,07%	21,47%
2013	6,45%	20,54%
2014	5,63%	25,16%
2015	7,03%	23,21%
2016	6,34%	26,49%
2017	6,00%	19,18%
2018	4,97%	22,16%
2019	4,18%	17,97%
2020	20,98%	45,28%
2021	5,94%	21,03%
2022	4,33%	20,30%

Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 01/01/2011 a 31/10/2022

FUNDOS DE CRI

Os FIIs 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 FIIs.



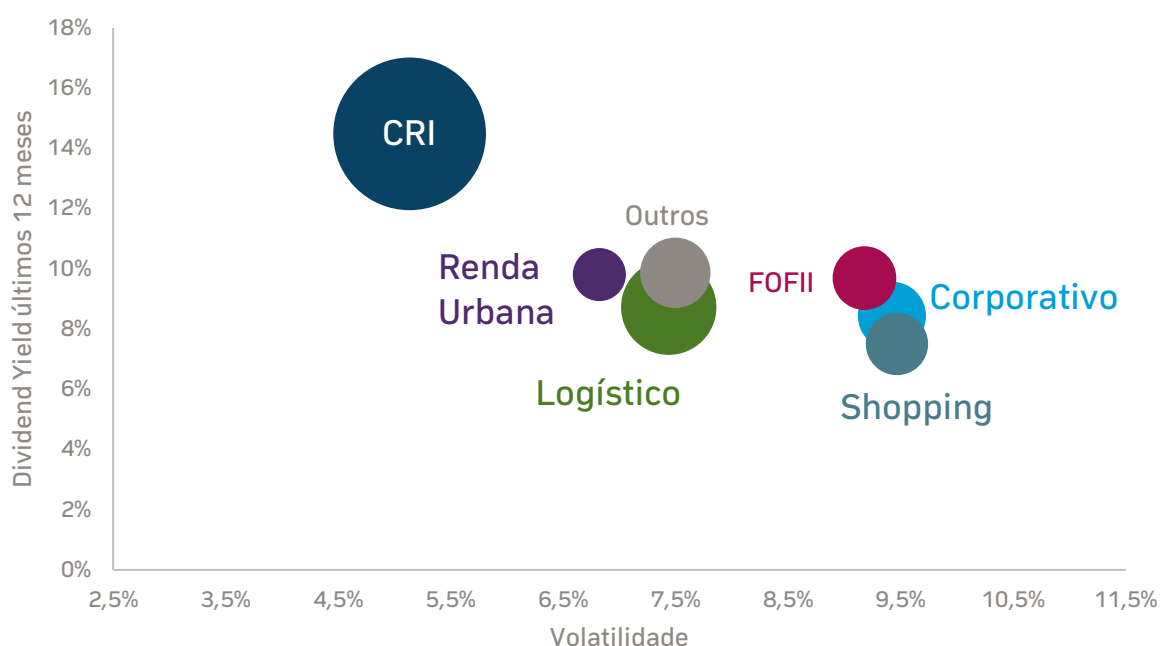
Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 31/10/2022

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 pela Volatilidade da cesta de ativos que compreendem a carteira vs. IFIX, como medida de risco dos segmentos.

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



Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 31/10/2022

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO GERADO E DISTRIBUÍDO

O Fundo distribuirá R\$ 0,90 por cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2022, considerando as 5.156.765 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 16 de novembro de 2022, aos detentores de cotas em 30 de setembro 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 operacionais, outras receitas e despesas operacionais do Fundo. A tabela a seguir demonstra o resultado do Fundo (em R\$).

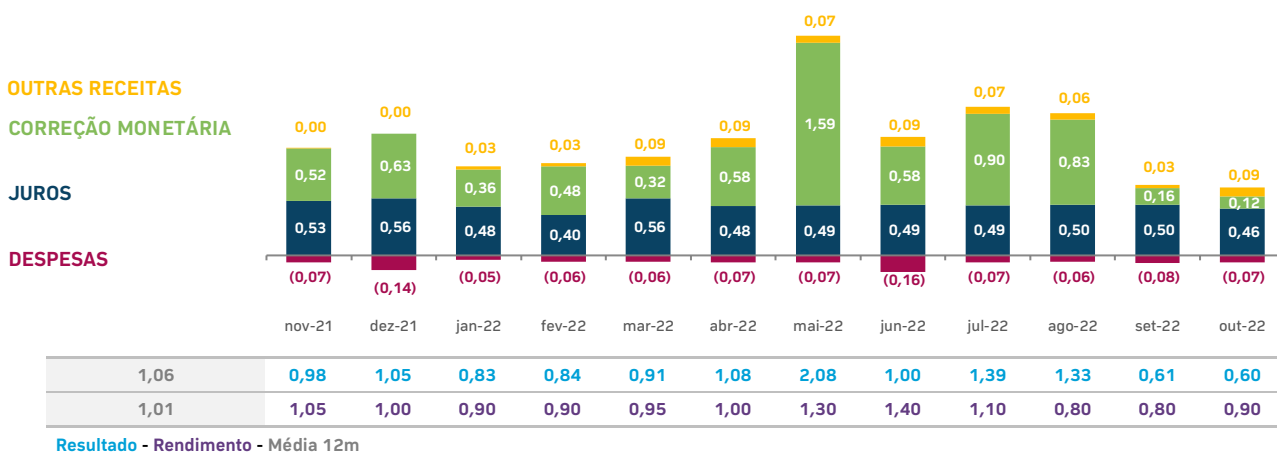
HREC11	out/22	2º Sem	12M	Início
Receita Operacional	2.972.103	18.703.745	57.144.770	73.847.194
CRI - Juros	2.378.303	9.300.321	25.913.873	35.170.029
CRI - Correção Monetária	593.801	9.403.424	31.230.897	38.677.165
Outras Receitas	472.245	1.564.784	3.630.958	3.708.486
Renda Fixa	457.627	1.401.758	3.183.222	3.260.751
Fundos Imobiliários	14.618	163.026	447.735	447.735
Total de Despesas	-338.443	-1.308.566	-4.072.181	-4.983.535
Despesas Operacionais	-338.443	-1.308.566	-4.072.181	-4.983.535
Resultado Operacional	3.105.905	18.959.963	56.703.546	72.572.146
Rendimento*	4.641.089	17.544.484	53.961.900	68.898.723
Resultado Médio / Cota	0,60	0,98	1,06	0,96
Rendimento Médio / Cota	0,90	0,90	1,01	0,90

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

Fonte: Hedge | Data base: 31/10/2022

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 dos títulos, de outras receitas, que compreendem a alocação do caixa em ativos de renda fixa e alocações táticas em FIIs.

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



Fonte: Hedge | Data base: 31/10/2022

ESTOQUE DE RENDIMENTO



Além do resultado demonstrado pelo gráfico anterior, os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R\$ 8.375.790 (R\$ 1,62 por cota) de rendimentos de correção monetária que ainda não foram convertidos em caixa para o Fundo.

Também há R\$ 0,71 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.

Há em conjunto R\$ 2,33 por cota de rendimentos reconhecidos e retidos no fundo.

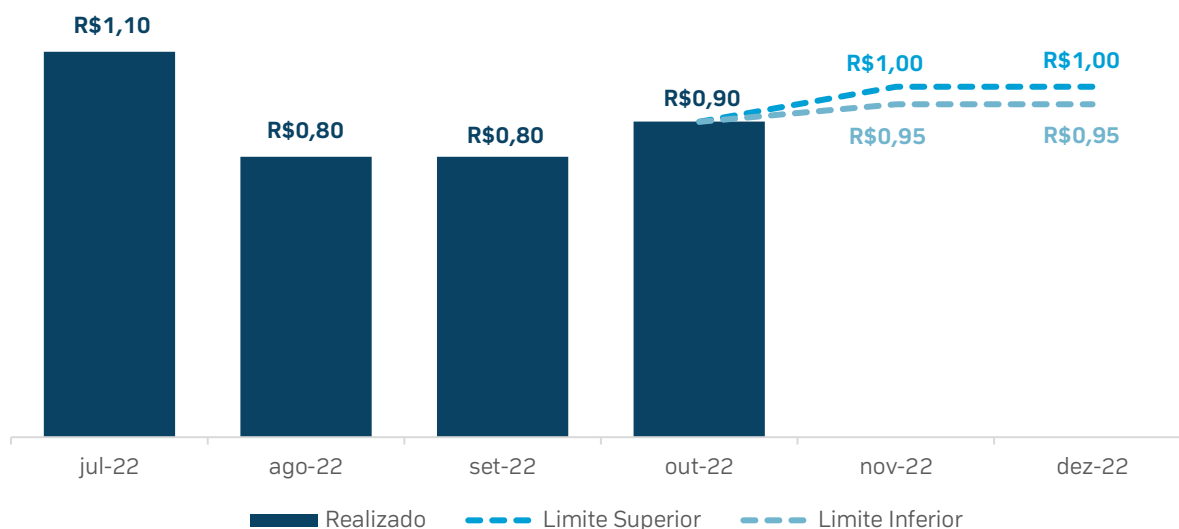
Fonte: Hedge | Data base: 31/10/2022

EXPECTATIVA DE RENDIMENTOS

Com base nas projeções macroeconômicas, execução do pipeline de investimentos, fluxo de amortização dos CRIs da carteira de investimentos, resultado base caixa realizado, estoque de rendimentos e estrutura de custos do fundo, indicamos conforme abaixo a nossa expectativa de distribuição de rendimentos para o segundo semestre de 2022.

A inflação realizada no acumulado de 6 meses que impacta a distribuição do semestre, de maio a outubro de 2022, foi de apenas 0,39%. Os CRIs possuem defasagem de dois meses entre a data base do IPCA e seu impacto no PU. Posto isso, temos uma previsibilidade confiável da geração de resultado para o semestre e elevamos a nossa expectativa para uma distribuição entre R\$ 0,95/cota e R\$ 1,00/cota nos dois próximos meses.

A expectativa de rendimentos não representa promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.



Fonte: Hedge | Data base: 31/10/2022

RENTABILIDADE PARA O INVESTIDOR

RENTABILIDADE DO FUNDO

A tabela abaixo apresenta a rentabilidade acumulada do Fundo para os cotistas que subscreveram na primeira 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 FII's 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 na primeira 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.

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	out/22	2022	Início
Cota Aquisição (R\$)	93,97	98,25	100,25
Rendimento (R\$/Cota)	0,80	10,15	21,70
Dividend Yield %	0,85%	10,33%	21,65%
Cota Venda (R\$)	91,28	91,28	91,28
Ganho de Capital %	-2,86%	-7,09%	-8,95%
Retorno Total Bruto no período %	-2,01%	3,24%	12,70%
IMA-B no período %	1,23%	7,48%	12,58%
IFIX no período %	0,02%	6,66%	5,94%
CDI no período %	1,02%	10,04%	15,27%

Fonte: Hedge/B3/Bloomberg | Data base: 31/10/2022

SENSIBILIDADE DA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO

Preço mercado	Yield (IPCA+)	Yield (-) Taxa ADM
97,00	6,96%	6,16%
96,00	7,19%	6,39%
95,00	7,42%	6,62%
94,00	7,65%	6,85%
93,00	7,89%	7,09%
92,00	8,12%	7,32%
91,00	8,35%	7,55%
90,00	8,58%	7,78%
89,00	8,81%	8,01%
88,00	9,05%	8,25%

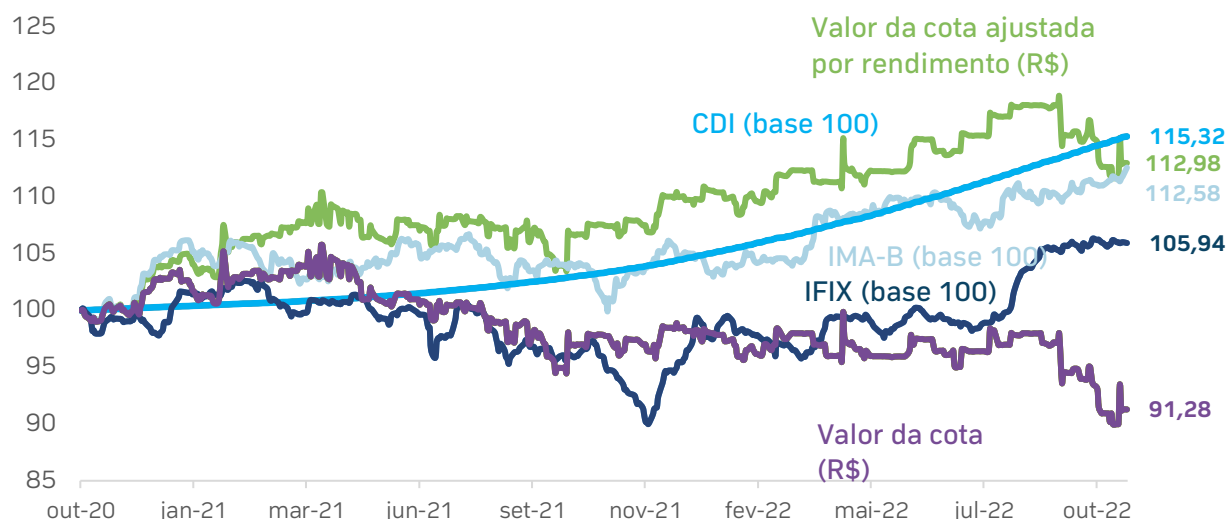
A tabela ao lado apresenta uma análise de sensibilidade do *yield* equivalente da carteira de CRIs, para cada nível de preço de negociação das cotas do fundo no mercado secundário.

As informações se referem à carteira de fechamento do mês e consideram a reversão do ágio ou deságio para a cota patrimonial do fundo.

Fonte: Hedge | Data base: 31/10/2022

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: 31/10/2022

LIQUIDEZ DAS COTAS

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 91,28, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 470,7 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 38,5% do total de cotas emitidas.

	Início
Presença em Pregões	95%
Volume negociado (R\$ '000)	189.013
Volume médio diário (R\$ '000)	449
Giro (em % do total de cotas)	38,5%

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

AQUISIÇÃO CRI CITLOG VARGINHA

Em setembro e outubro fizemos a aquisição no montante de R\$20.125.000 do CRI CitLog Varginha (Habitasec – 12ª E – 1ª e 2ª S).

Esta alocação corresponde as duas primeiras das quatro tranches do CRI, que captará para o devedor um total de R\$110.000.000 com a destinação do recurso para a expansão do condomínio logístico CitLog, de padrão construtivo AAA e com 83.000 m² de área bruta locável, estrategicamente localizado em Varginha-MG, a 300km de Belo Horizonte e São Paulo e em localidade escoadora da produção cafeeira do sul de Minas Gerais.



A incorporação será feita em uma única nave, que totalizará 68 mil m² de área de armazenagem, distribuídos em 14 módulos com possibilidade de áreas personalizadas de recepção, vestiários e mezaninos. Ainda, contará com portaria blindada, segurança, vigilância e CFTV, restaurante, estacionamento interno e externo para veículos e motos, estacionamento interno e externo para carretas, área de apoio para motoristas e balança rodoviária.



O CRI tem prazo de 10 anos, com juros e amortizações mensais, LTV de 75% e conta como garantia a AF de Quotas da SPE incorporadora, a ser substituída pela AF do imóvel. A remuneração é de IPCA+8,15% a.a. até a emissão do Habite-se, quando será reduzida para IPCA+7,65% a.a.

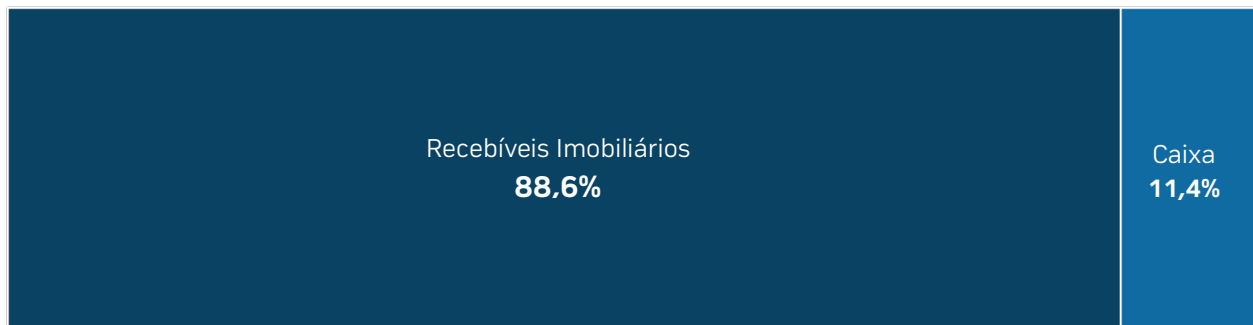
O fundo fará aportes nas próximas duas tranches, em novembro e dezembro nos montantes de R\$6.600.000 e R\$40.800.000, respectivamente.



CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O gráfico abaixo demonstra a composição da carteira de investimentos do fundo, totalizada em R\$ 476.564.320,71 com base na posição de outubro de 2022.

Além da aquisição da segunda tranche do CRI CitLog Varginha, descrita acima, também realizamos a aquisição de R\$ 2.500.498,02 do CRI Franca (Virgo 4E 345S) no mercado secundário à uma taxa de IPCA + 8,64% a.a., e liquidamos a posição do CRI Globo (Opea 1E 471S).

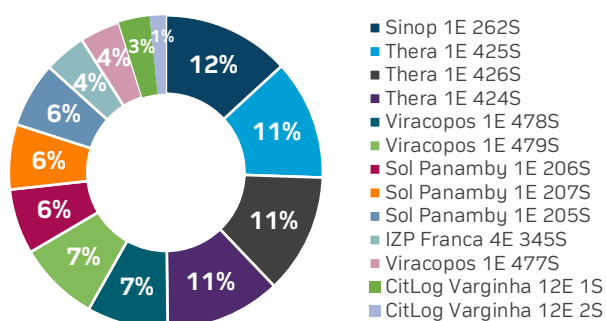


Valores apresentados em % do PL | Caixa líquido de obrigações

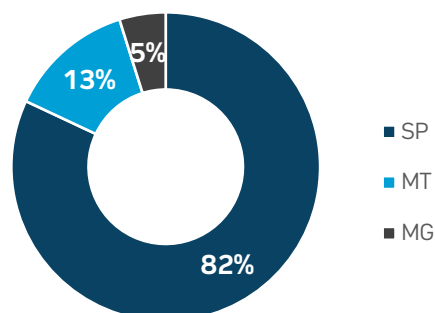
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de recebíveis imobiliários com base na posição de outubro de 2022. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R\$ 416.964.300.

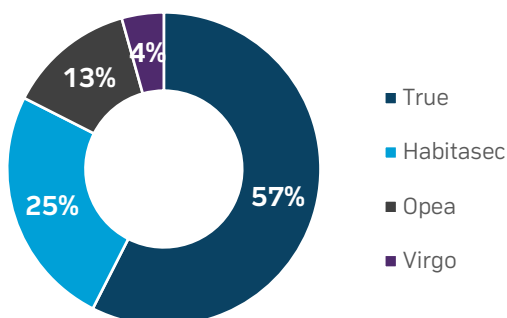
TÍTULOS DETIDOS (% do PL)



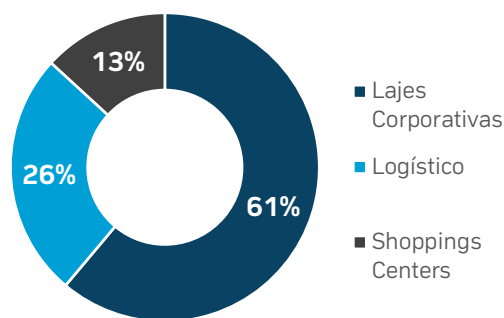
DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (% de CRIs)



EMISSORES (% de CRIs)



SEGMENTOS DO LASTRO (% de CRIs)

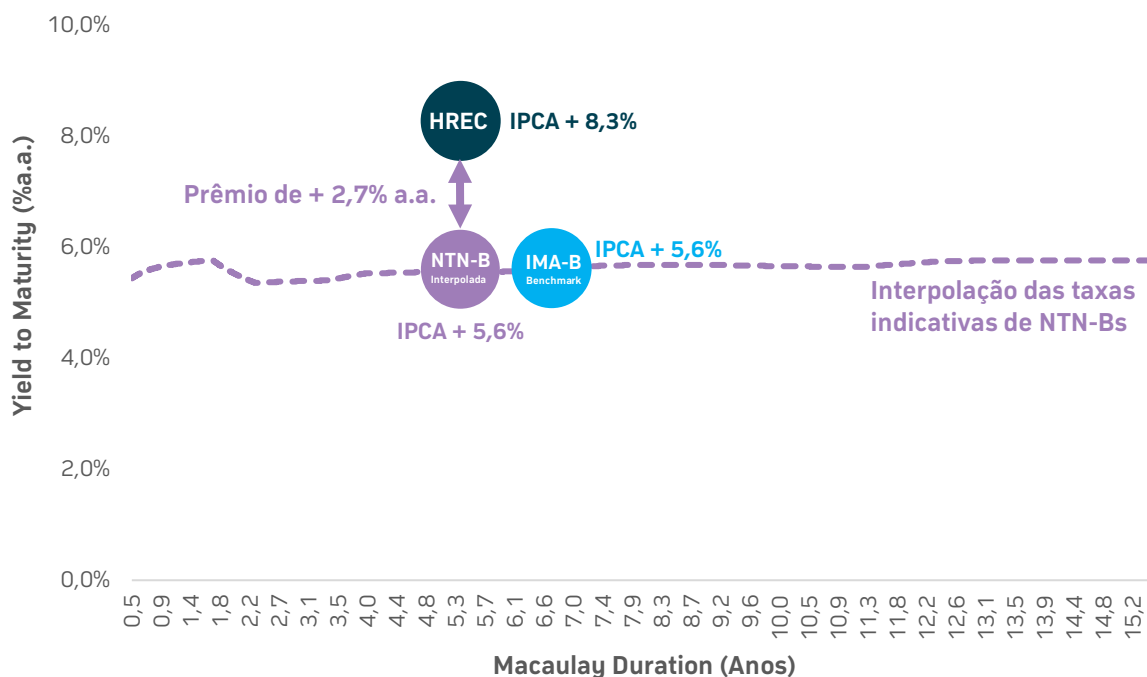


Fonte: Hedge | Data base: 31/10/2022

POSICIONAMENTO

O gráfico abaixo mostra o posicionamento da carteira no fechamento do mês. 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.

A carteira de CRIs encerrou o mês com um Yield to Maturity de IPCA + 8,3% e duration de 5,4 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 IPCA + 5,6% e uma duration de 6,7 anos.



Fonte: Hedge / Anbima | Data base: 31/10/2022

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Emissor	Emissão	Série	Posição MtM (R\$ mi)	% do PL	Venc	Duration (anos)	Spread	BPV	Indexador	Taxa Aquisição	Taxa MtM	Segmento
SolPanamby	Habitasec	1ª	205ª	28,00	5,9%	set/32	4,3	261	12	IPCA+	5,38%	8,18%	Corporativo
		1ª	206ª	28,00	5,9%	set/32	4,3	261	12	IPCA+	5,38%	8,18%	Corporativo
		1ª	207ª	28,00	5,9%	set/32	4,3	261	12	IPCA+	5,38%	8,18%	Corporativo
Sinop	Opea	1ª	262ª	54,95	11,7%	set/30	4,3	563	23	IPCA+	8,50%	11,19%	Shopping
Thera	True	1ª	424ª	49,73	10,6%	jul/41	7,2	218	35	IPCA+	6,25%	7,87%	Corporativo
		1ª	425ª	51,51	10,9%	jul/41	7,2	218	37	IPCA+	6,25%	7,87%	Corporativo
		1ª	426ª	51,51	10,9%	jul/41	7,2	218	37	IPCA+	6,25%	7,87%	Corporativo
Viracopos	True	1ª	477ª	17,29	3,7%	dez/31	4,1	176	7	IPCA+	6,75%	7,31%	Logístico
		1ª	478ª	34,84	7,4%	dez/31	4,1	176	14	IPCA+	6,75%	7,31%	Logístico
		1ª	479ª	34,84	7,4%	dez/31	4,1	176	14	IPCA+	6,75%	7,31%	Logístico
IZP Franca	Virgo	4ª	345ª	18,09	3,8%	ago/31	4,7	281	8	IPCA+	7,66%	8,37%	Corporativo
CitLog Varginha	Habitasec	12ª	1ª	13,35	2,8%	set/32	4,7	245	6	IPCA+	8,15%	8,02%	Logístico
		12ª	2ª	6,86	1,5%	set/32	4,7	245	3	IPCA+	8,15%	8,02%	Logístico
					416.96	88.6%		5.4	267	222	IPCA+	6.63%	8.28%

Fonte: Hedge | Data base: 31/10/2022 | 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 Aquisição: Taxa média de aquisição 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 + 8,18%	Emissão	IPCA + 5,38%
Prazo	12 anos	Duration	4,3 anos
Spread	261 bps vs. NTN	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. 205 ^a , 206 ^a , 207 ^a	Cetip	20J0030144 20J0030180 20J0033610

CRI SINOP

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



MTM	IPCA + 11,19%	Emissão	IPCA + 8,50%
Prazo	10 anos	Duration	4,3 anos
Spread	563 bps vs. NTN	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. 262 ^a	Cetip	20I0795196

CRI THERA

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



MTM	IPCA + 7,87%	Emissão	IPCA + 6,25%
Prazo	20 anos	Duration	7,2 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

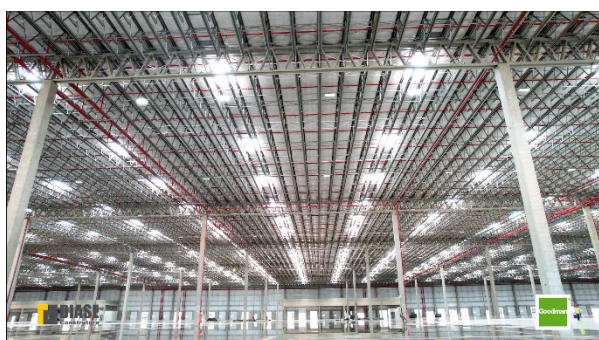
Design Office com projeto da Jacobsen, escritório internacional de arquitetura



MTM	IPCA + 8,37%	Emissão	IPCA + 7,50%
Prazo	10 anos	Duration	4,7 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

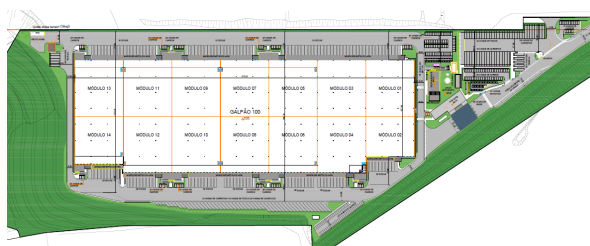
Galpão logístico em localização estratégica no eixo Anhanguera Bandeirantes



MTM	IPCA + 7,31%	Emissão	IPCA + 6,75%
Prazo	10 anos	Duration	4,1 anos
Spread	176 bps vs. NTN-B	LTV	51% de LTV
Volume	R\$ 174.699.000	Laudo	R\$ 341.704.000
Lastro	Debênture CCI	Garantia	AF da nova propriedade AF do direito real de superfície
Local	Itupeva, SP	Segmento	Logístico
Emissão	TRUE Sec S. 477ª, 478ª, 479ª	Cetip	21L0354209 21L0355069 21L0355178

CRI CITLOG VARGINHA

Expansão de empreendimento AAA com 83.000 m² de ABL a 300 km de São Paulo e BH



MTM	IPCA + 8,02%	Emissão	IPCA + 8,15%
Prazo	10 anos	Duration	4,7 anos
Spread	245 bps vs. NTN-B	LTV	75% de LTV
Volume	R\$ 110.000.000	Custo	R\$ 146.098.308
Lastro	Debênture CCI	Garantia	AF de quotas a ser substituída por AF do imóvel
Local	Varginha, MG	Segmento	Logístico
Emissão	Habitasec E. 12 e 13 S. 1 e 2	Cetip	2210089753 2210089805 2210089914 2210089943

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **1º de junho de 2022**, a Administradora, através de fato relevante, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral, nos termos da Instrução CVM 472, que, mediante solicitação da Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("Gestor"), aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 5ª emissão do fundo ("Novas Cotas" e "5ª Emissão" e "Oferta"), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e conforme a possibilidade prevista no artigo 21 do Regulamento, e no inciso VIII, do artigo 15 da Instrução CVM 472, a qual será coordenada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, e cujo registro da Oferta ainda está em aprovação perante a CVM.

Em **5 de julho de 2022**, a Administradora comunicou aos cotistas e ao mercado em geral o início da distribuição pública primária de cotas da 5ª Emissão do fundo, nos termos da Instrução CVM 400, e conforme a possibilidade prevista no artigo 21 do Regulamento, e no inciso VIII, do artigo 15 da Instrução CVM 472.

Em **26 de julho de 2022**, a Administradora comunicou aos cotistas e ao mercado em geral o encerramento do período de exercício do direito de preferência, da distribuição pública primária de cotas da 5ª Emissão do fundo, nos termos da Instrução CVM 400.

Em **4 de agosto de 2022**, a Administradora comunicou aos cotistas e ao mercado em geral o pedido de modificação do cronograma da 5ª Emissão do fundo, nos termos da Instrução CVM 400.

Em **18 de agosto de 2022**, a Administradora comunicou aos cotistas e ao mercado em geral o deferimento do pedido de modificação do cronograma da 5ª emissão do fundo, nos termos da Instrução CVM 400, bem como o prospecto definitivo da 5ª Emissão.

Em **6 de setembro de 2022**, a Administradora comunicou aos cotistas e ao mercado em geral o encerramento da oferta pública de distribuição de cotas da 5ª 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 500.077 (quinhentas mil e setenta e sete) Cotas, pelo valor unitário de R\$ 92,68 (noventa e dois reais e sessenta e oito centavos), equivalentes ao montante total de R\$ 46.347.136,36 (quarenta e seis milhões, trezentos e quarenta e sete mil, cento e trinta e seis reais e trinta e seis centavos), e encerrada a oferta pública. Os valores expressos em reais não compreendem a Taxa de Distribuição Primária.

Em **28 de outubro de 2022**, foi encerrada a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo, cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, tendo a sua ordem do dia deliberada pela unanimidade dos Cotistas, representando 14,51% (quatorze inteiros e cinquenta e um centésimos por cento) da base votante do Fundo, pela aprovação das contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 30 de junho de 2022.

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 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br