

Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11

MAIO 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\$ 92,83

COTA DE MERCADO

R\$ 97,85

VALOR DE MERCADO

R\$ 455,7 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: maio-22.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em maio vimos uma recuperação dos mercados em relação a abril.

Os grandes temas do ano ainda estão presentes. Com relação à COVID-19, estamos em um período de crescimento de casos no Brasil, mas nos EUA e na China os casos já começam a cair, em uma dinâmica que vem se repetindo a cada nova variante que se torna dominante: os casos e as internações aumentam rapidamente, mas sem sobrecarregar o sistema de saúde, de modo que a população vai se acostumando a conviver com a COVID e o forte impacto econômico que acompanha cada onda de aumento de casos vai se tornando cada vez menor. A guerra na Ucrânia segue sem perspectiva de ter um fim no curto prazo, mas já existem conversas para que se permita o escoamento de parte da produção de grãos do país, o que pode ajudar a aliviar os preços das commodities no mercado internacional. A grande dúvida passa a ser qual será o grau de aperto monetário que os Bancos Centrais dos países desenvolvidos vão implementar e, por consequência, se existe um risco alto de termos um quadro recessivo no mundo desenvolvido em 2023 ou se conseguiremos reverter o quadro inflacionário e promover o chamado “pouso suave” da economia mundial.

Por aqui tivemos um mês mais positivo, com alta de 3,22% no Ibovespa, acumulando um ganho de 6,23% no ano. Também tivemos uma discreta alta de 0,26% no IFIX, a terceira consecutiva, o que leva esse indicador a acumular uma alta de 0,56% no ano. O real voltou a se valorizar contra o dólar, subindo 3,87%, acumulando um expressivo ganho de 15,26% no ano. Não nos parece que o cenário esteja totalmente claro e que o mercado vá voltar ao ritmo muito positivo do primeiro trimestre de 2022, mas o que assistimos nos indica que, apesar dos Bancos Centrais das principais economias do G20 estarem promovendo ou iniciando um ciclo de aperto monetário, podemos ter o chamado “pouso suave”, com a economia se acomodando em níveis de crescimento mais modestos e a inflação começando um processo lento de queda.

O IBGE divulgou os números do PIB do primeiro trimestre de 2022, apontando um crescimento de 1% em relação ao trimestre anterior e uma alta de 1,7% em relação ao primeiro trimestre de 2021. Esses números foram mais positivos do que os analistas de mercado esperavam e ajudaram a promover uma melhora generalizada nas expectativas de crescimento para 2022, com diversas casas de análise projetando um crescimento ao redor de 1,50%, o que representa uma melhora significativa quando lembramos que ao fim do ano passado chegamos a ver previsões que indicavam um PIB negativo para 2022. Quando analisamos com um pouco mais de detalhe os números do PIB, vemos que os destaques positivos foram o aumento no consumo das famílias, o que não surpreende já que tivemos estímulos como a possibilidade de saques do FGTS, a antecipação do 13º salário para os aposentados e aumento do Auxílio Brasil. Também podemos destacar a importante melhora nas exportações, reflexo da alta das commodities. Os pontos negativos foram a diminuição do investimento (queda de 3,50% em relação ao 4º trimestre de 2021) e a performance do setor agropecuário (queda de 0,90% em relação ao 4º trimestre de 2021). Com relação ao investimento, temos sempre que descontar a poluição que traz os dados de importação de bens destinados a exploração de petróleo através do REPETRO (regime especial aduaneiro para essa indústria), que acaba prejudicando a informação, visto que os números nessa rubrica foram excepcionalmente altos em 2021, sendo por isso, de certa forma, natural apresentar queda nesse ano. A queda do PIB no setor agropecuário deve ser revertida no decorrer do ano pelo bom desempenho das safras de verão e pela manutenção dos preços em patamares elevados. Com relação ao PIB nós acreditamos que ainda veremos uma alta, no entanto de menor magnitude, no segundo trimestre, bem como uma desaceleração na segunda metade do ano, com risco de termos, em algum trimestre, um número ligeiramente negativo. Essa perspectiva deve-se à proximidade das eleições, que sempre acabam freando um pouco o investimento, e também em função da forte alta das taxas de juros, que devem chegar a 13,25% na próxima reunião do Comitê de Política Monetária do Banco Central do Brasil. Mas não resta dúvida que o crescimento do PIB em 2022 deve ser um ponto positivo para os mercados em relação às expectativas anteriores.

Outro ponto positivo que vai ficando evidente a cada mês, com a divulgação dos dados pela Receita Federal, é o aumento da arrecadação do Governo Central, o que pode nos levar a fechar 2022 com o primeiro superávit primário desde 2013. Essa melhora no resultado fiscal do Governo, embora tenha importante contribuição do aumento da inflação, torna o Brasil mais atrativo para o capital estrangeiro e tem aberto espaço dentro do

orçamento para um aumento de gastos do governo que acaba tendo algum reflexo no aumento do consumo das famílias. A ressalva que se faz é que esses gastos devem ser muito bem pensados, porque se o ciclo de aperto monetário trazer a inflação para baixo, como esperamos, esse espaço para aumento de gastos será revertido rapidamente em 2023.

Enfim, parece-nos que estamos no caminho correto em relação à condução da política monetária e que assistiremos em breve a uma pequena redução da inflação. Com isso o BACEN poderá encerrar o ciclo de aumento das taxas de juros, e os mercados de renda variável começarem a reagir de maneira mais intensa, permitindo um segundo semestre mais positivo para o mercado de ações e também para os fundos imobiliários.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

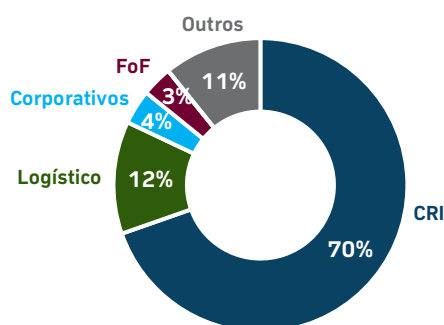
EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

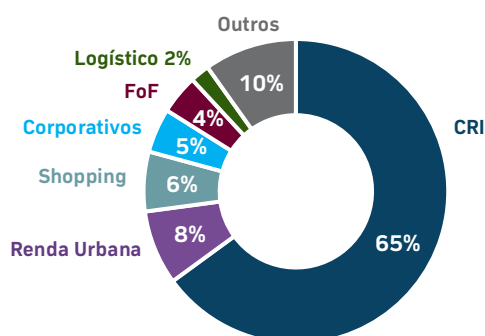
Durante o mês de maio de 2022, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou um retorno de 0,26%, acumulando alta de 0,56% no ano.

No que diz respeito às novas emissões, o volume total captado no ano foi de R\$ 6,2 bilhões, inferior ao verificado no mesmo período do ano passado. Chama atenção a presença dos fundos de recebíveis imobiliários, responsáveis por 70% 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\$ 9,6 bi.

Volume captado em 2022



Volume pipeline (400+476) em 2022



TOTAL CAPTADO
R\$ 6,2 bi

OFERTAS 400
R\$ 8,0 bi

OFERTAS 476
R\$ 1,6 bi

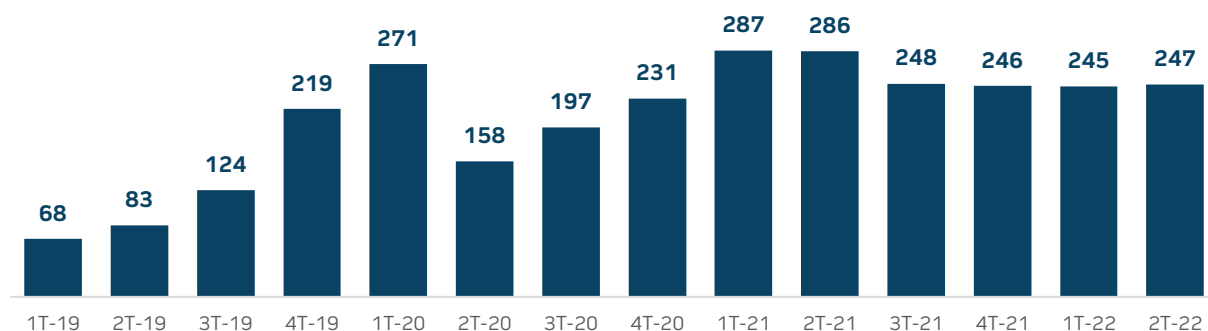
OFERTAS PIPELINE (maio-22)
R\$ 9,6 bi

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 31/05/2022.

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\$ 226 mi em maio. A média diária de volume negociado vem se sustentando nos últimos trimestres.

Volume médio diário de negociação de FII's (R\$ milhões)



Fonte: Hedge, Economática

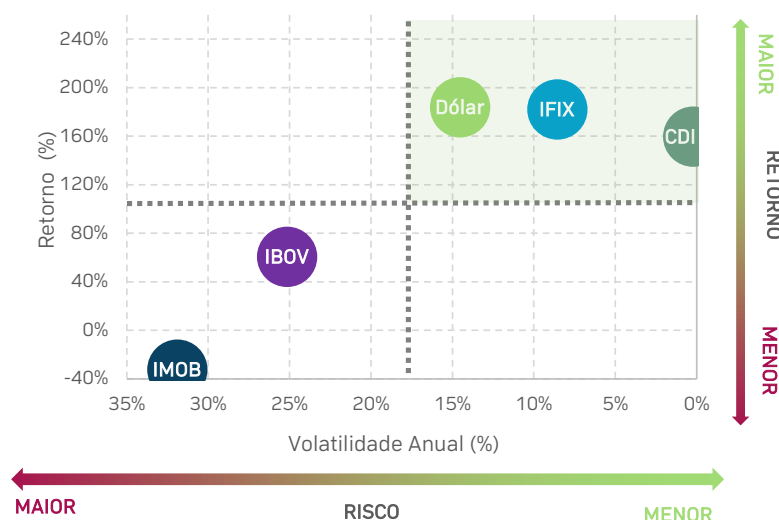
Conforme dados do boletim mensal da B3, os fundos imobiliários superaram a marca de 1,64 milhão de investidores em abril de 2022, um aumento de 19% nos últimos 12 meses, sendo aproximadamente 25 mil novos investidores na média de cada mês.

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 mai/22)



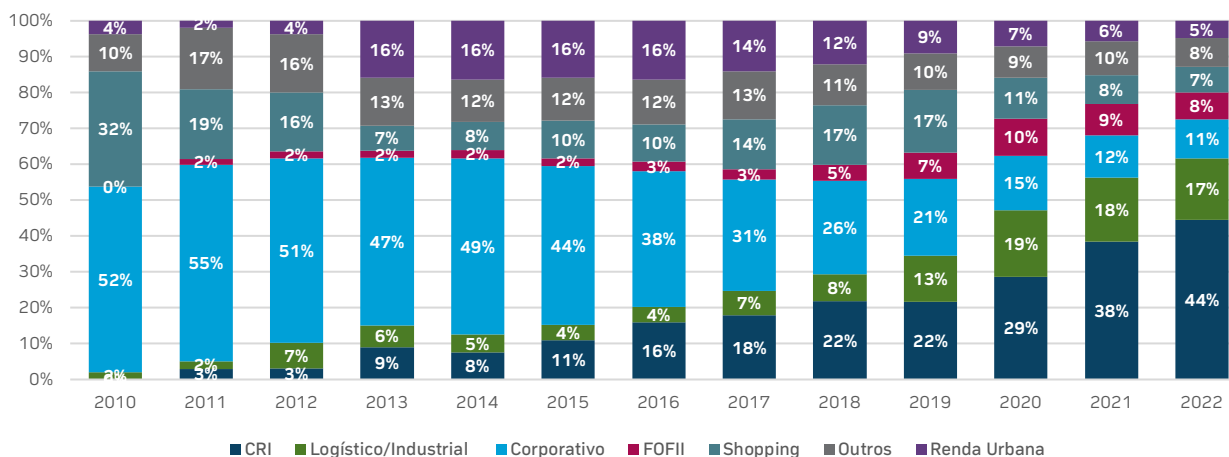
Volatilidade		
ANO	IFIX	IBOV
2011	6,85%	24,72%
2012	7,07%	21,47%
2013	6,45%	20,54%
2014	5,63%	25,16%
2015	7,03%	23,21%
2016	6,34%	26,49%
2017	6,00%	19,18%
2018	4,97%	22,16%
2019	4,18%	17,97%
2020	20,98%	45,28%
2021	5,94%	21,03%
2022	4,84%	18,51%

Fonte: Hedge, B3 e Economatica. Período de 01/01/2011 a 31/05/2022

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.



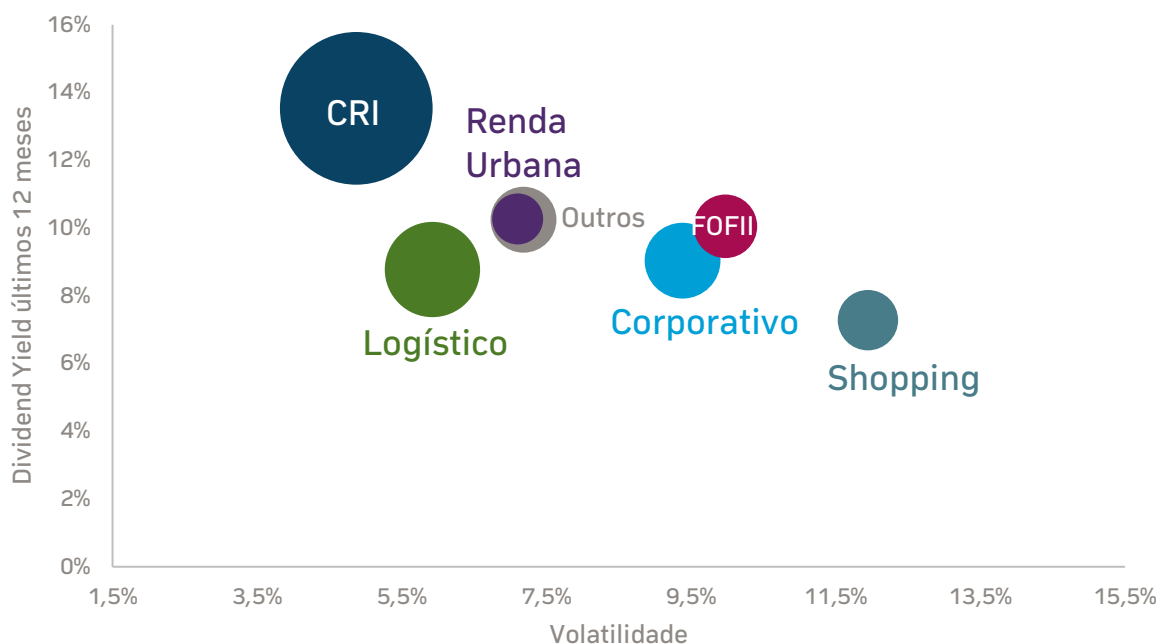
Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 31/05/2022

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: 31/05/2022

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO GERADO E DISTRIBUÍDO

O Fundo distribuirá R\$ 1,30 por cota como rendimento referente ao mês de maio de 2022, considerando as 4.656.688 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 14 de junho de 2022, aos detentores de cotas em 31 de maio 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	mai-22	2022	Início
Receita Operacional	9.698.352	26.721.097	50.162.163
CRI - Juros	2.276.898	11.214.052	23.571.520
CRI - Correção Monetária	7.421.453	15.507.045	26.590.643
Outras Receitas	323.026	1.438.658	1.709.170
Renda Fixa	234.887	1.267.532	1.538.044
Fundos Imobiliários	88.139	171.125	171.125
Total de Despesas	-318.733	-1.426.138	-2.932.889
Despesas Operacionais	-318.733	-1.426.138	-2.932.889
Resultado Operacional	9.702.644	26.733.617	48.938.444
Rendimento*	6.053.694	23.516.274	44.834.876
Resultado Médio / Cota**	2,08	1,15	0,97
Rendimento Médio / Cota**	1,30	1,01	0,88

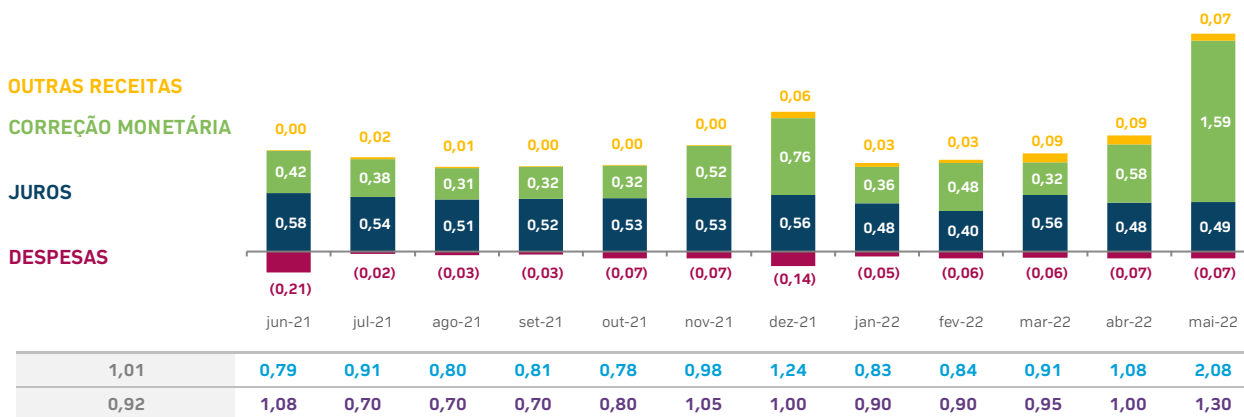
*Rendimento: inclui os pagamentos feitos aos recibos de subscrição das emissões de cotas.

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

Fonte: Hedge | Data base: 31/05/2022

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 FII's.

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



Resultado - Rendimento - Média 12m

Fonte: Hedge | Data base: 31/05/2022

ESTOQUE DE RENDIMENTO



Fonte: Hedge | Data base: 31/05/2022

Além do resultado demonstrado pelo gráfico anterior, os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R\$ 13.248.019 (R\$ 2,84 por cota) de rendimentos de correção monetária que ainda não foram convertidos em caixa para o Fundo.

Também há R\$ 0,88 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.

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.

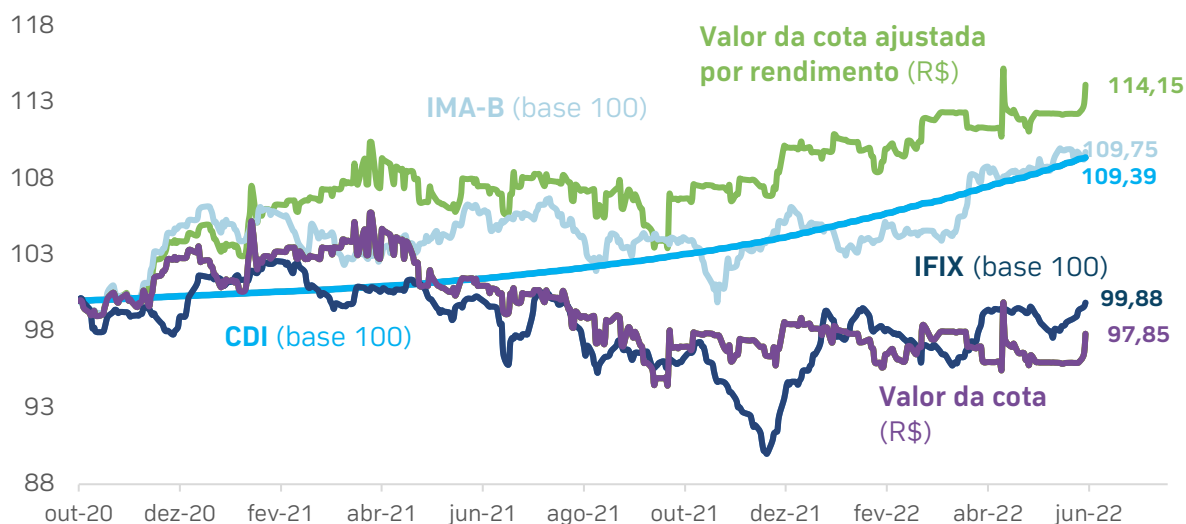
Por fim, são apresentados para cada período de análise o retorno do Benchmark do Fundo (IMA-B), do IFIX e do CDI.

HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	mai/22	2022	Quarta Emissão	Terceira Emissão	Segunda Emissão	Primeira Emissão
Cota Aquisição (R\$)	96,45	98,25	95,08	99,39	101,00	100,25
Rendimento (R\$/Cota)	1,00	4,75	4,18	8,94	11,09	16,30
Dividend Yield %	1,04%	4,83%	4,40%	8,99%	10,98%	16,26%
Cota Venda (R\$)	97,85	97,85	97,85	97,85	97,85	97,85
Ganho de Capital %	1,45%	-0,41%	2,91%	-1,55%	-3,12%	-2,39%
Retorno Total Bruto anualizado %	32,52%	11,18%	15,97%	6,68%	6,26%	8,57%
Retorno Total Bruto no período %	2,49%	4,43%	7,31%	7,45%	7,86%	13,87%
IMA-B no período %	0,96%	4,78%	4,44%	6,52%	5,68%	9,75%
IFIX no período %	0,26%	0,56%	6,71%	-0,81%	-2,53%	-0,12%
CDI no período %	1,03%	4,38%	5,02%	8,29%	8,63%	9,34%

Fonte: Hedge/B3/Bloomberg | Data base: 31/05/2022

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: 31/05/2022

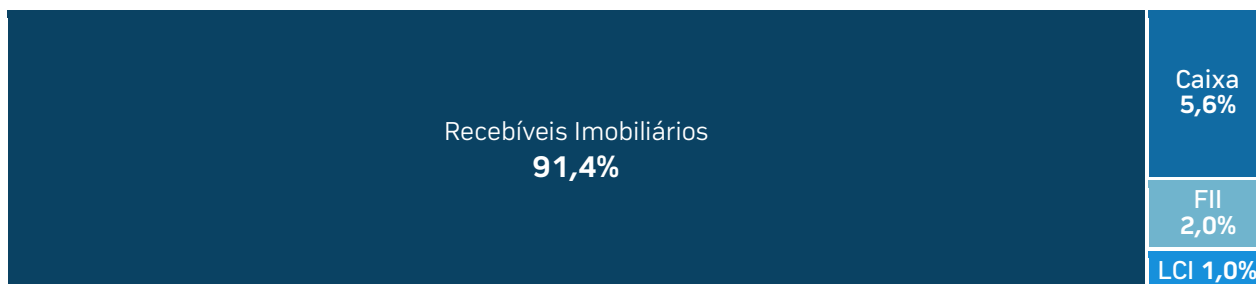
LIQUIDEZ DAS COTAS

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 97,85, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 455,7 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 40,8% do total de cotas emitidas.

	Início
Presença em Pregões	95%
Volume negociado (R\$ '000)	185.776
Volume médio diário (R\$ '000)	586
Giro (em % do total de cotas)	40,8%

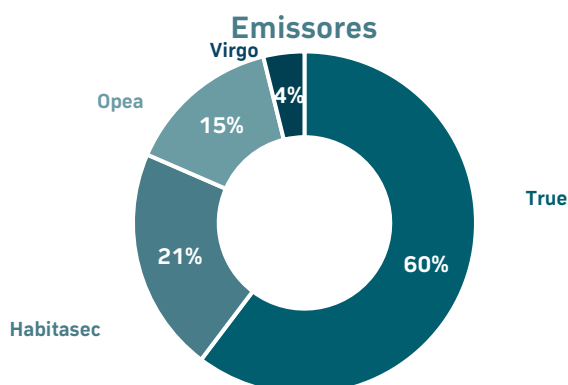
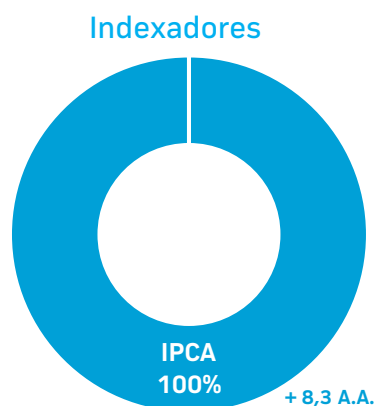
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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\$ 439.085.895,14 com base na posição de maio de 2022.



RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de recebíveis imobiliários com base na posição de maio de 2022. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R\$ 401.317.916,31.

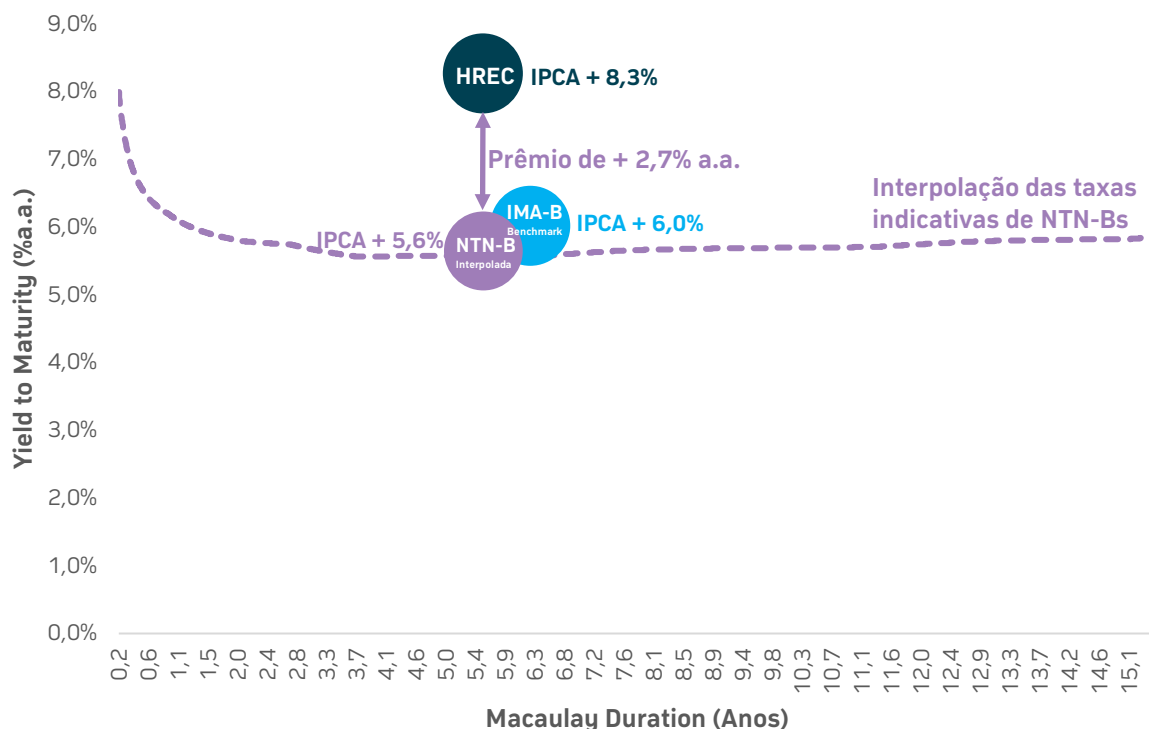


Fonte: Hedge | Data base: 31/05/2022

POSICIONAMENTO

O gráfico abaixo mostra o posicionamento da carteira no fechamento de maio. 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 + 8,3% 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 IPCA + 6,0% e uma *duration* de 6,3 anos.



Fonte: Hedge / Anbima | Data base: 31/05/2022

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	28,15	7,0%	set/32	4,5	261	13	IPCA+	5,38%	8,20%	Corporativo
SolPanamby	Habitasec	206 ^a	28,15	7,0%	set/32	4,5	261	13	IPCA+	5,38%	8,20%	Corporativo
SolPanamby	Habitasec	207 ^a	28,15	7,0%	set/32	4,5	261	13	IPCA+	5,38%	8,20%	Corporativo
Sinop	Opea	262 ^a	53,87	13,4%	set/30	4,5	563	24	IPCA+	8,50%	11,22%	Shopping
Thera	True	424 ^a	50,46	12,6%	jul/41	7,3	218	36	IPCA+	6,25%	7,85%	Corporativo
Thera	True	425 ^a	52,27	13,0%	jul/41	7,3	218	38	IPCA+	6,25%	7,85%	Corporativo
Thera	True	426 ^a	52,27	13,0%	jul/41	7,3	218	38	IPCA+	6,25%	7,85%	Corporativo
Viracopos	True	477 ^a	17,47	4,4%	dez/31	4,3	176	8	IPCA+	6,75%	7,35%	Logístico
Viracopos	True	478 ^a	34,94	8,7%	dez/31	4,3	176	15	IPCA+	6,75%	7,35%	Logístico
Viracopos	True	479 ^a	34,94	8,7%	dez/31	4,3	176	15	IPCA+	6,75%	7,35%	Logístico
IZP Franca	Virgo	345 ^a	15,59	3,9%	ago/31	4,9	281	8	IPCA+	7,50%	8,40%	Corporativo
Globo	Opea	471 ^a	5,05	1,3%	jan/37	6,2	148	3	IPCA+	6,95%	7,08%	Corporativo
			401,32	100%		5,6	266	222	IPCA+	6,54%	8,28%	

Fonte: Hedge | Data base: 31/05/2022 | 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.

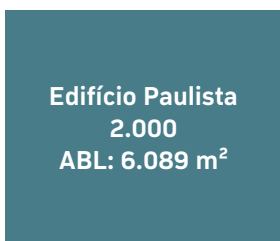
Taxa Curva: Taxa de emissão do papel | Taxa MtM: Taxa utilizada para marcação à mercado, composta pela taxa da NTN-B de referência acrescida do Spread.

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 + 8,20%	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 + 11,22%	Emissão	IPCA + 8,50%
Prazo	10 anos	Duration	4,5 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 + 7,85%	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. 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 + 8,40%	Emissão	IPCA + 7,50%
Prazo	10 anos	Duration	4,9 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. 345 ^a	Cetip	21H0819500

CRI VIRACOPOS

Galpão logístico em localização estratégica no eixo Anhanguera Bandeirantes



MTM	IPCA + 7,35%	Emissão	IPCA + 6,75%
Prazo	10 anos	Duration	4,3 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 + 7,08%	Emissão	IPCA + 6,95%
Prazo	15 anos	Duration	6,2 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.

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.

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