

Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11



SETEMBRO DE 2022

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS	5
DESEMPENHO DO FUNDO	8
RENTABILIDADE PARA O INVESTIDOR	10
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	12
DESCRIÇÃO DOS ATIVOS	14
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\$ 91,36*

COTA DE MERCADO

R\$ 93,97

VALOR DE MERCADO

R\$ 484,6 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

*Considera a conversão das cotas subscritas na 5ª emissão.

Fonte: Hedge. Data base: setembro-22.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Setembro foi um mês de intensa volatilidade. Embora a comparação simples entre o fechamento de agosto e setembro dos principais indicadores financeiros não demonstre grandes oscilações, a variação durante o mês foi intensa. Para ilustrar, vamos pegar o exemplo do comportamento do Ibovespa em setembro: no mês, o indicador subiu singelos 0,47%, mas com uma forte oscilação de 5,22%, entre uma mínima de 106.243 e uma máxima de 111.941. Da mesma maneira, tivemos fortes oscilações no dólar e nos mercados internacionais. Aliás, quando fazemos essa análise, verificamos que o destaque do mês fechado foi o dólar, que teve uma valorização de 3,71% contra o real em setembro. O IFIX subiu 0,49% e apresentou pequena variação, trabalhando a maior parte do período em estabilidade.

O curioso é que esse comportamento errático dos mercados durante o mês foi motivado muito mais por questões externas do que pelas eleições no Brasil. Na verdade, o mercado internacional teve várias reviravoltas em setembro e essa volatilidade acabou contribuindo definitivamente para que o dólar terminasse o mês como o ativo mais valorizado do mercado. Tivemos, no campo externo: uma aceleração da alta de juros em virtude de números muito altos de inflação, com a inflação acumulada em doze meses na Zona do Euro, por exemplo, atingindo 10% (9,10% na leitura de agosto); a guerra entre Ucrânia e Rússia em nova fase, com o anúncio da anexação de territórios ucranianos pela Rússia e novo avanço das tropas ucranianas sobre esses mesmos territórios; e a contribuição definitiva do novo governo britânico, da primeira-ministra Liz Truss, fazendo uma confusão tremenda com o anúncio de forte corte de impostos e aumento do gasto público em meio à maior escalada inflacionária em quase meio século, causando forte desvalorização da libra e forçando uma intervenção do Banco Central da Inglaterra para estabilizar a moeda britânica. Outro destaque foi o comportamento das commodities: pressionadas pela forte valorização do dólar contra as principais moedas do mundo avançado, tivemos uma queda de aproximadamente 5% no minério de ferro e de mais de 11% no petróleo. O mercado de grãos teve forte valorização do milho e do trigo, principalmente pelo receio que o recrudescimento da guerra no leste europeu traga uma interrupção do fornecimento de grãos, com ameaças do presidente Putin de fechar o corredor de escoamento de grãos que foi aberto dois meses atrás e tem permitido um melhor abastecimento da Europa.

Por aqui, o Banco Central, em sua última reunião do COPOM, deu por encerrado o ciclo de aperto monetário. Foram doze altas consecutivas de juros desde março de 2021, que levaram a taxa Selic de 2,00% para 13,75%, um aumento de 1.175 bps, a maior alta desde 1999. Cabe ressaltar que foi a primeira vez em seis anos que a decisão não foi unânime. Houve dois votos divergentes, pelo aumento de 0,25%, tendo o comunicado feito a ressalva de que o BACEN pretende manter os juros elevados por um período prolongado. Fato é, que com os juros a 13,75%, a maior taxa desde janeiro de 2017, o Brasil torna-se a economia com a maior taxa de juros real entre as quarenta maiores economias do mundo, algo superior a 8%. Temos forte convicção que um juro real dessa magnitude vai efetivamente derrubar a inflação na medida em que toda essa potência atinja a economia ao longo dos próximos meses. Na verdade, já temos visto, por aqui, um fechamento da curva de juros pré-fixada e um descolamento do movimento de alta de juros nas economias de primeiro mundo. Gostaríamos de ressaltar que continuamos a crer que a taxa de juros no Brasil está muito elevada e causará uma queda razoável na atividade econômica no primeiro trimestre do ano que vem.

Com relação às eleições no Brasil, tivemos o resultado esperado ao fim do primeiro turno, com a passagem do ex-presidente Lula e do atual presidente Bolsonaro para o segundo turno. Os números mostraram uma disputa bastante acentuada e um provável desfecho das eleições com números muito próximos entre os dois candidatos. Bolsonaro vai conseguindo apoios nos principais colégios eleitorais e Lula peca ao não dar sinais claros de qual seria o seu plano de governo e qual a equipe que pretende trazer para comandar a economia do país. A questão é que o presidente eleito, seja ele quem for, terá que endereçar a questão fiscal e promover reformas que já estão maduras como a tributária e a administrativa. No entanto, pegará um momento mais favorável ao Brasil no cenário internacional, o que nos comprará um certo tempo para aprovar as medidas necessárias para resgatar a confiança na nossa viabilidade fiscal. Seguimos positivos para os mercados e acreditamos que com o atual nível de juros e um planejamento fiscal coerente, os mercados vão se ajustar positivamente com destaque para a renda variável, sobretudo o IFIX e as ações.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

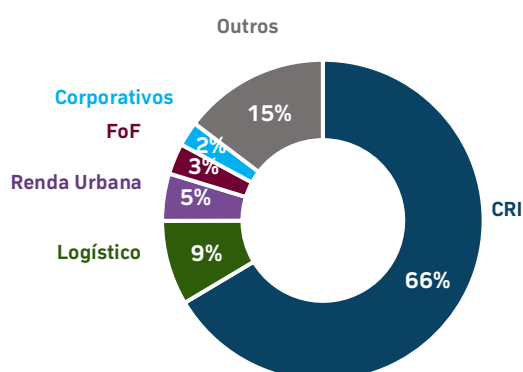
Equipe Hedge Investments

INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

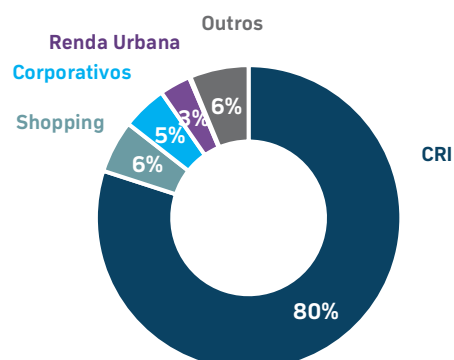
Durante o mês de setembro de 2022, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou um retorno positivo de 0,49%, acumulando alta de 6,63% no ano.

No que diz respeito às novas emissões, o volume total captado no ano foi de R\$ 11,6 bilhões, inferior ao verificado no mesmo período do ano passado. Chama atenção a presença dos fundos de recebíveis imobiliários, responsáveis por 66% 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\$ 9,9bi.

VOLUME CAPTADO EM 2022



VOLUME PIPELINE (400+476) EM 2022



TOTAL CAPTADO
R\$ 11,6 bi

OFERTAS 400
R\$ 8,5 bi

OFERTAS 476
R\$ 1,4 bi

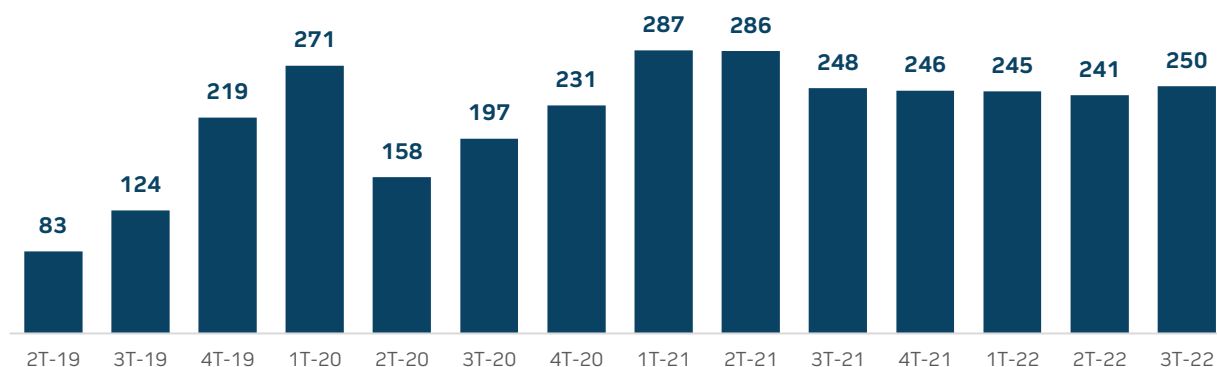
OFERTAS PIPELINE (setembro-22)
R\$ 9,9 bi

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 30/09/2022.

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\$ 248 mi em setembro, e o volume médio diário no trimestre ficou em R\$ 250 mi.

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



Fonte: Hedge, Economática

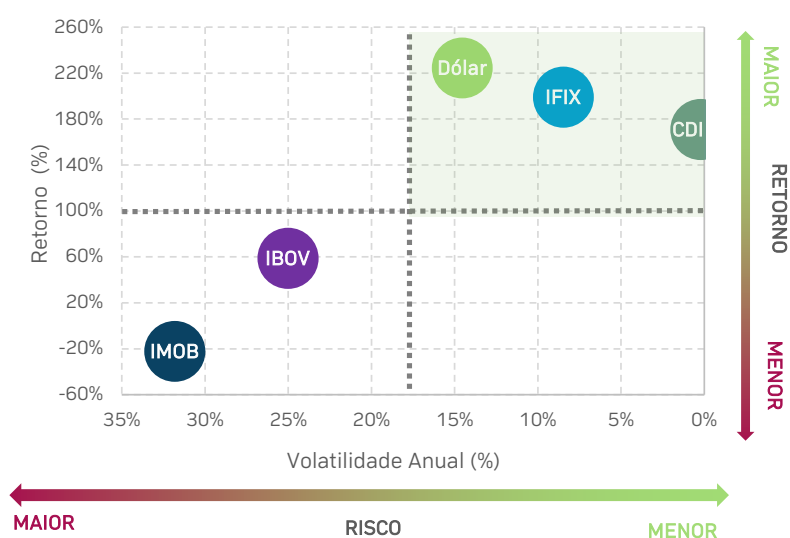
Conforme dados do boletim mensal da B3, os fundos imobiliários superaram a marca de 1,83 milhão de investidores em agosto de 2022, um aumento de 24% nos últimos 12 meses, sendo aproximadamente 31 mil novos investidores na média de cada mês.

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 set/22)



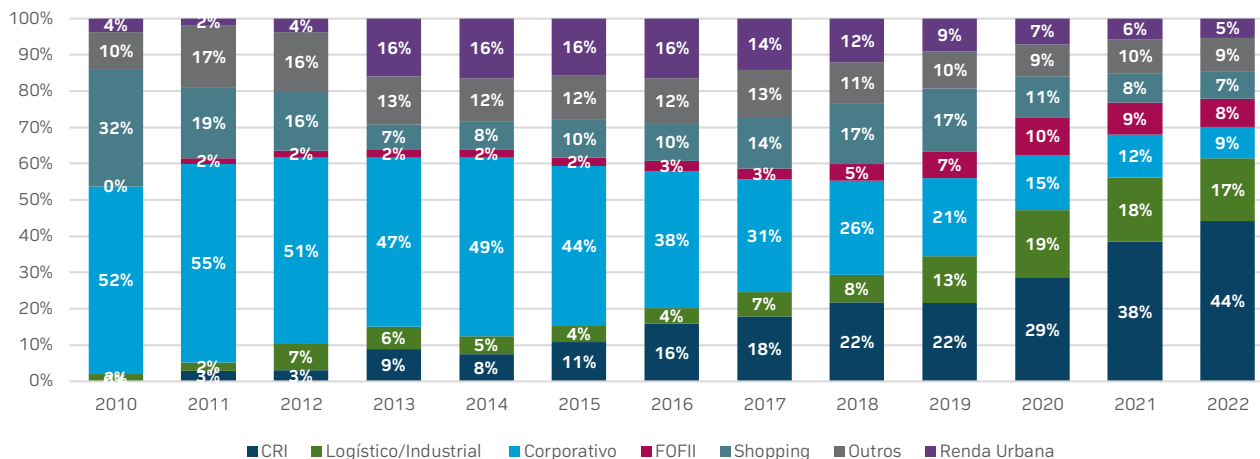
ANO	Volatilidade	
	IFIX	IBOV
2011	6,85%	24,72%
2012	7,07%	21,47%
2013	6,45%	20,54%
2014	5,63%	25,16%
2015	7,03%	23,21%
2016	6,34%	26,49%
2017	6,00%	19,18%
2018	4,97%	22,16%
2019	4,18%	17,97%
2020	20,98%	45,28%
2021	5,94%	21,03%
2022	4,47%	19,18%

Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 01/01/2011 a 30/09/2022

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.



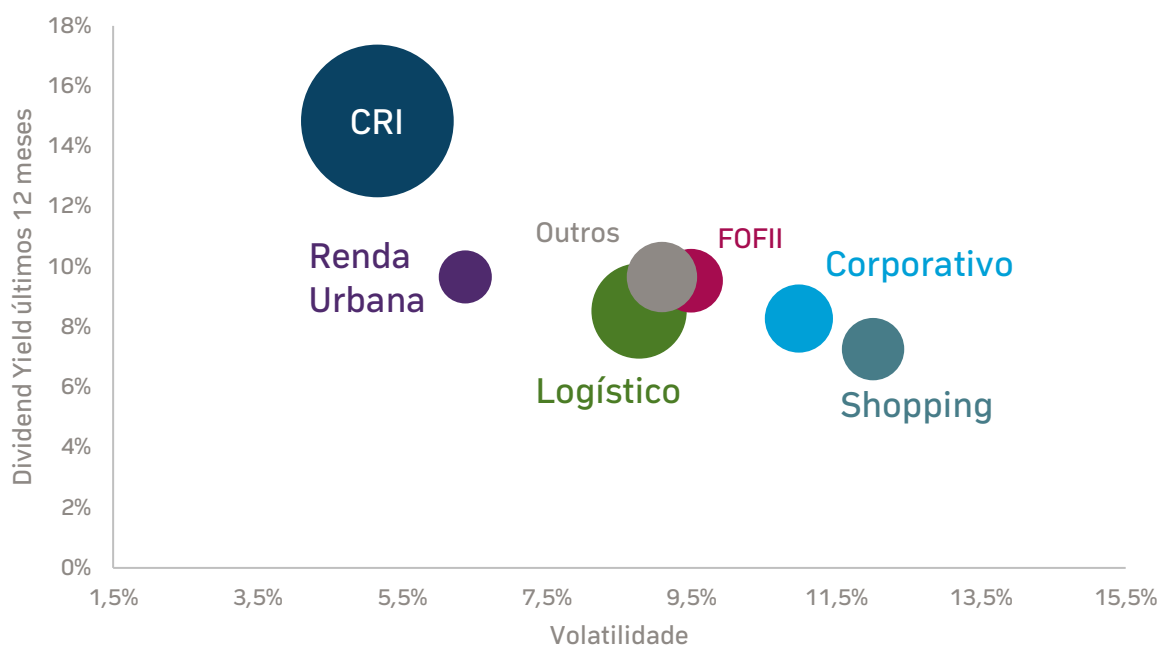
Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 30/09/2022

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: 30/09/2022

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO GERADO E DISTRIBUÍDO

O Fundo distribuirá R\$ 0,80 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2022, considerando as 4.656.688 cotas no fechamento do mês, R\$ 0,77 por recibo da subscrição do DP da 5ª emissão de cotas (HREC13) e R\$ 0,66 por recibo de subscrição da oferta 400 da 5ª emissão de cotas (HREC14). O pagamento será realizado em 17 de outubro 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\$).

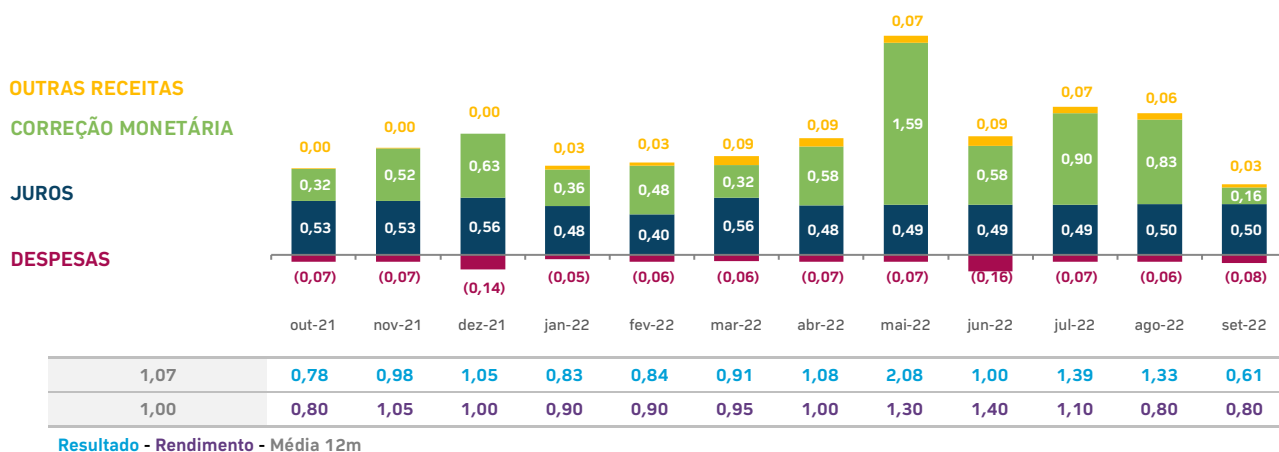
HREC11	set/22	2º Sem	12M	Início
Receita Operacional	3.070.596	15.731.641	56.582.939	70.875.091
CRI - Juros	2.325.027	6.922.018	25.036.073	32.791.726
CRI - Correção Monetária	745.570	8.809.623	31.546.866	38.083.364
Outras Receitas	481.152	1.092.539	3.166.911	3.236.241
Renda Fixa	469.637	944.131	2.733.793	2.803.124
Fundos Imobiliários	11.515	148.408	433.118	433.118
Total de Despesas	-360.145	-970.122	-3.919.710	-4.645.091
Despesas Operacionais	-360.145	-970.122	-3.919.710	-4.645.091
Resultado Operacional	3.191.603	15.854.058	55.830.140	69.466.240
Rendimento*	4.055.432	12.903.395	51.597.612	64.257.634
Resultado Médio / Cota	0,61	1,11	1,07	0,97
Rendimento Médio / Cota	0,80	0,90	1,00	0,90

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

Fonte: Hedge | Data base: 30/09/2022

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 FIs.

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



Fonte: Hedge | Data base: 30/09/2022

ESTOQUE DE RENDIMENTO



Além do resultado demonstrado pelo gráfico anterior, os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R\$ 9.948.069 (R\$ 1,93 por cota*) de rendimentos de correção monetária que ainda não foram convertidos em caixa para o Fundo.

Também há R\$ 1,01 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: 30/09/2022

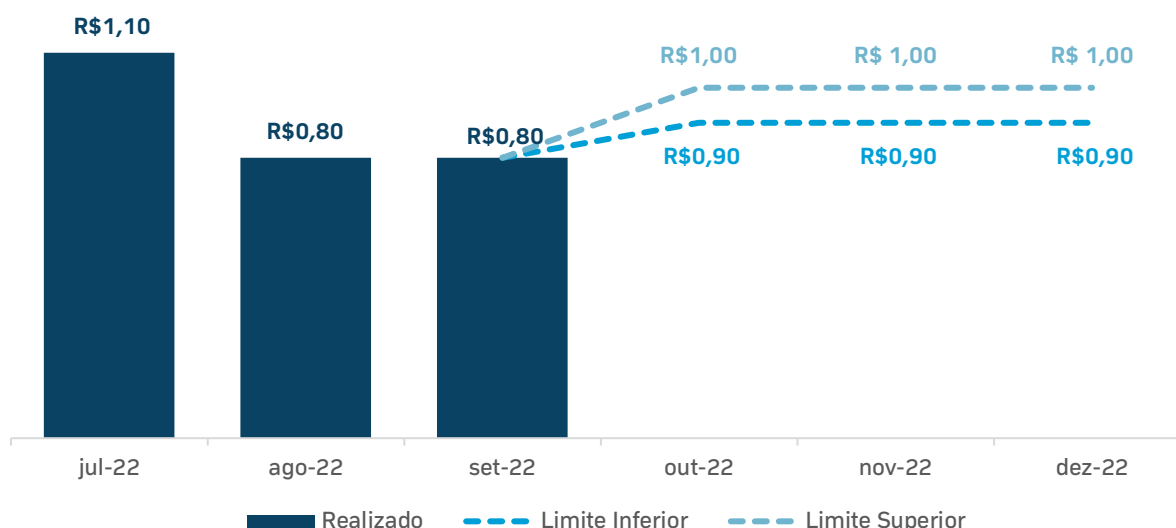
* Considera a conversão das cotas subscritas na 5ª emissão.

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.

Esperamos uma inflação realizada de apenas 0,10% no acumulado de 6 meses que impactam a distribuição do semestre, de maio a outubro de 2022. 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.

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



Fonte: Hedge | Data base: 30/09/2022

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.

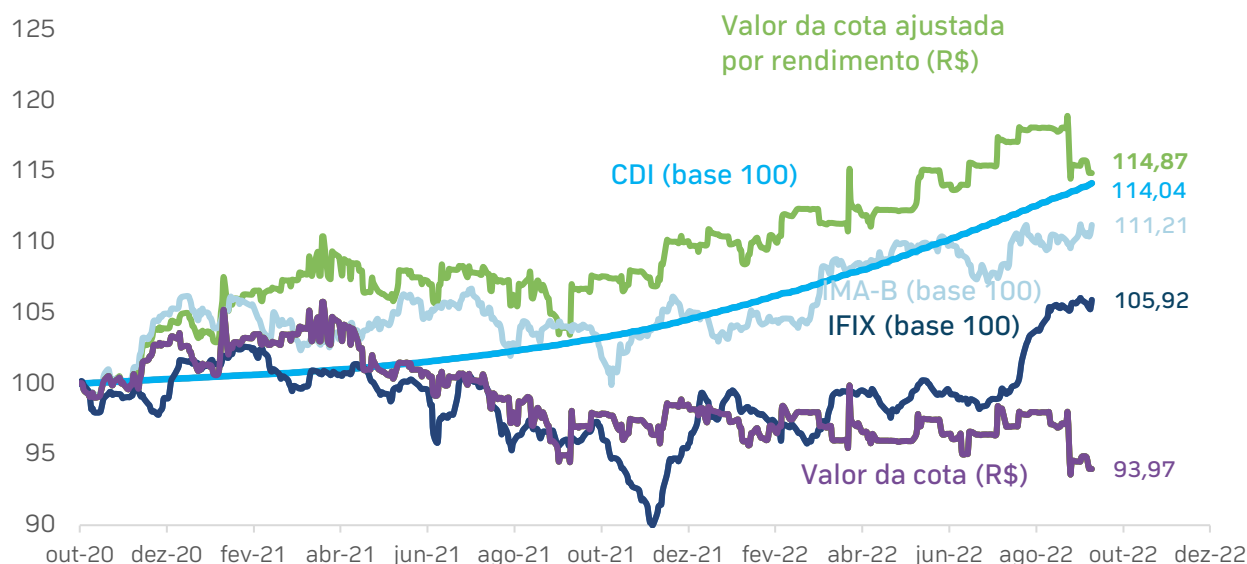
Por fim, são apresentados para cada período de análise o retorno do Benchmark do Fundo (IMA-B), do IFIX e do CDI.

HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	set/22	2022	Quarta Emissão	Terceira Emissão	Segunda Emissão	Primeira Emissão
Cota Aquisição (R\$)	97,99	98,25	95,08	99,39	101,00	100,25
Rendimento (R\$/Cota)	0,80	9,35	8,78	13,54	15,69	20,90
Dividend Yield %	0,82%	9,52%	9,23%	13,62%	15,53%	20,85%
Cota Venda (R\$)	93,97	93,97	93,97	93,97	93,97	93,97
Ganho de Capital %	-4,10%	-4,36%	-1,17%	-5,45%	-6,96%	-6,26%
Retorno Total Bruto anualizado %	-33,03%	6,94%	9,96%	5,56%	5,32%	7,35%
Retorno Total Bruto no período %	-3,29%	5,16%	8,07%	8,17%	8,57%	14,58%
IMA-B no período %	1,48%	6,17%	5,83%	7,94%	7,09%	11,21%
IFIX no período %	0,49%	6,63%	13,16%	5,18%	3,35%	5,92%
CDI no período %	1,07%	8,93%	9,59%	13,01%	13,36%	14,10%

Fonte: Hedge/B3/Bloomberg | Data base: 30/09/2022

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: 30/09/2022

LIQUIDEZ DAS COTAS

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 93,97, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 484,6 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 42,5% do total de cotas emitidas.

	Início
Presença em Pregões	95%
Volume negociado (R\$ '000)	188.266
Volume médio diário (R\$ '000)	469
Giro (em % do total de cotas)	42,5%

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

AQUISIÇÃO CRI CITLOG VARGINHA

Em setembro fizemos a aquisição no montante de R\$13.325.000 do CRI CitLog Varginha (Habitasec – 12ª E – 1ª S).

Esta alocação é a primeira de 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.



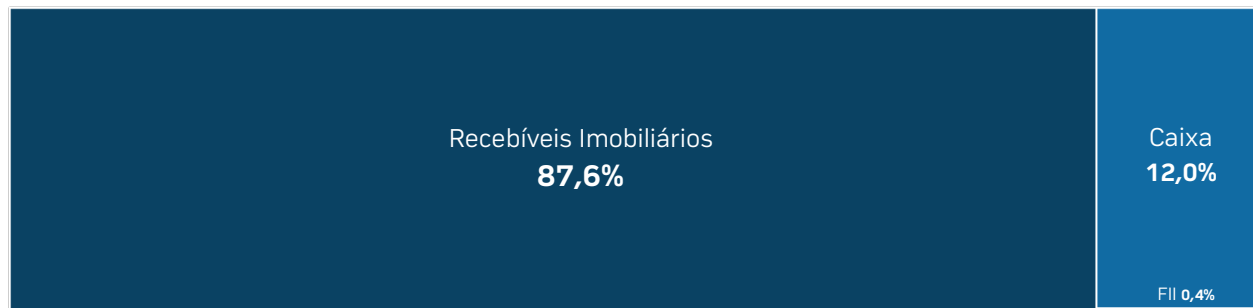
O CRI tem prazo de 10 anos, com juros e amortizações mensais, LTV de 75% e conta como garantia a AF de Quotas da SPE incorporadora, a ser substituída pela AF do imóvel. A remuneração é de IPCA+8,15% a.a. até a emissão do Habite-se, quando será reduzida para IPCA+7,65% a.a.

O fundo fará aportes nas próximas três tranches, em outubro, novembro e dezembro nos montantes de R\$ 6.800.000, R\$6.525.000 e R\$40.800.000, respectivamente.



CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O gráfico abaixo demonstra a composição da carteira de investimentos do fundo, totalizada em R\$ 476.400.440,82 com base na posição de setembro de 2022.



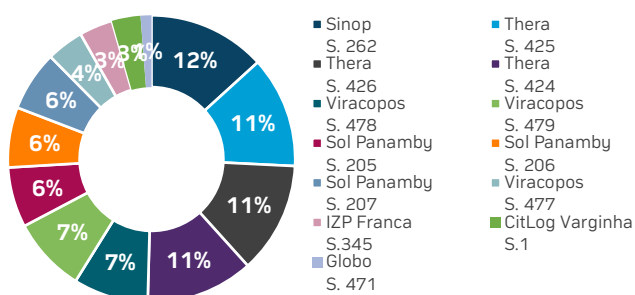
Valores apresentados em % do PL* | Caixa líquido de obrigações

*Considera a conversão das cotas subscritas na 5ª emissão.

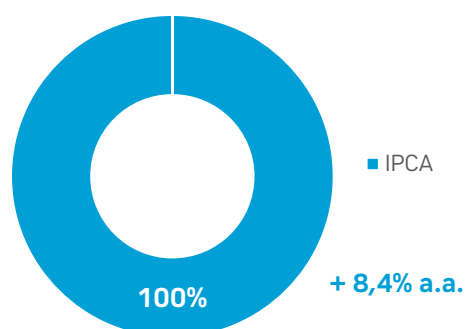
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de recebíveis imobiliários com base na posição de setembro de 2022. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R\$ 412.642.227.

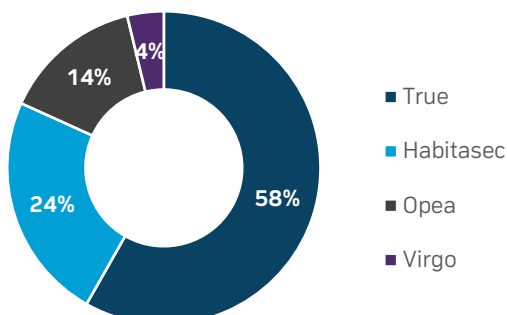
TÍTULOS DETIDOS (% do PL*)



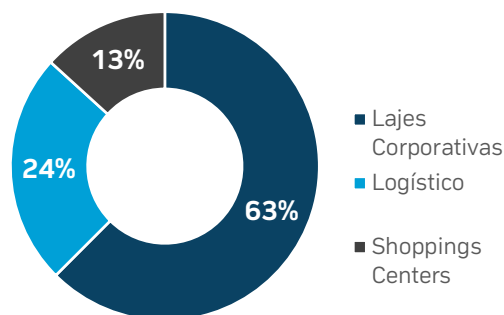
INDEXADORES (% de CRIs)



EMISSORES (% de CRIs)



SEGMENTOS DO LASTRO (% de CRIs)



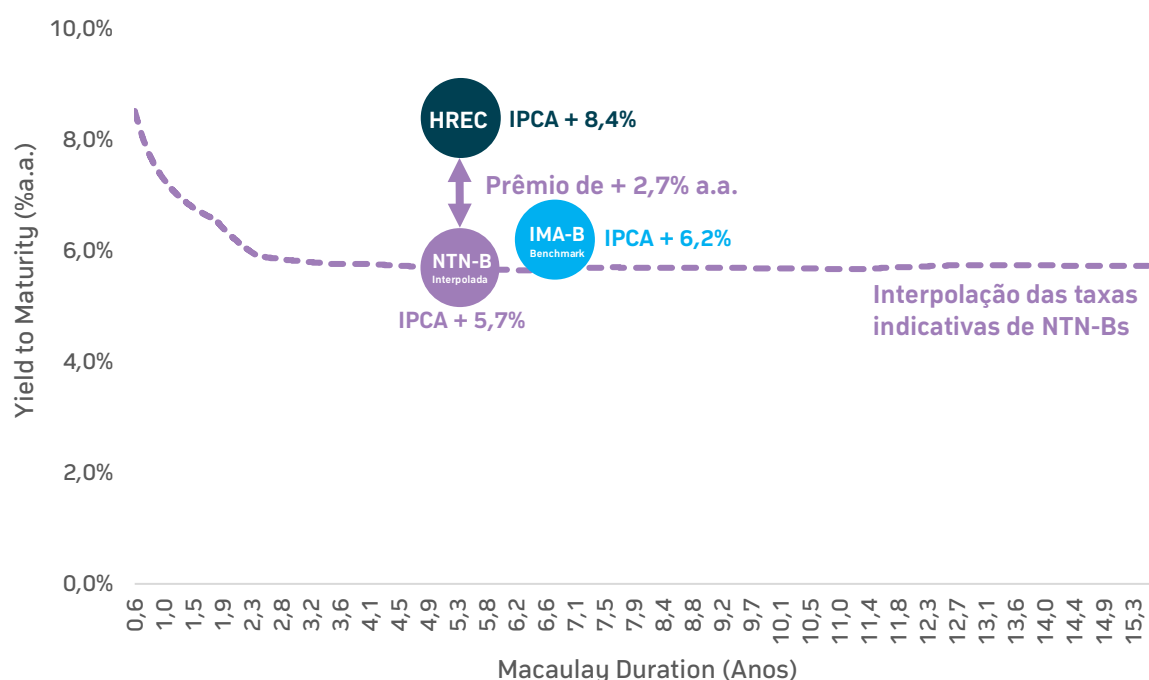
Fonte: Hedge | Data base: 30/09/2022

*Considera a conversão das cotas subscritas na 5ª emissão.

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.

O Fundo encerrou o mês com um Yield to Maturity de IPCA + 8,4% 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 + 6,2% e uma duration de 6,8 anos.



Fonte: Hedge / Anbima | Data base: 30/09/2022

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Emissor	Série	Posição MtM (R\$ mi)	% do PL*	Venc	Duration (anos)	Spread	BPV	Indexador	Taxa Curva	Taxa MtM	Segmento
SolPanamby	Habitasec	205 ^a	27,95	5,9%	set/32	4,3	261	12	IPCA+	5,38%	8,37%	Corporativo
SolPanamby	Habitasec	206 ^a	27,95	5,9%	set/32	4,3	261	12	IPCA+	5,38%	8,37%	Corporativo
SolPanamby	Habitasec	207 ^a	27,95	5,9%	set/32	4,3	261	12	IPCA+	5,38%	8,37%	Corporativo
Sinop	Opea	262 ^a	54,66	11,6%	set/30	4,3	563	23	IPCA+	8,50%	11,39%	Shopping
Thera	True	424 ^a	49,95	10,6%	jul/41	7,2	218	36	IPCA+	6,25%	7,90%	Corporativo
Thera	True	425 ^a	51,74	11,0%	jul/41	7,2	218	37	IPCA+	6,25%	7,90%	Corporativo
Thera	True	426 ^a	51,74	11,0%	jul/41	7,2	218	37	IPCA+	6,25%	7,90%	Corporativo
Viracopos	True	477 ^a	17,26	3,7%	dez/31	4,1	176	7	IPCA+	6,75%	7,54%	Logístico
Viracopos	True	478 ^a	34,78	7,4%	dez/31	4,1	176	14	IPCA+	6,75%	7,54%	Logístico
Viracopos	True	479 ^a	34,78	7,4%	dez/31	4,1	176	14	IPCA+	6,75%	7,54%	Logístico
IZP Franca	Virgo	345 ^a	15,53	3,3%	ago/31	4,7	281	7	IPCA+	7,50%	8,54%	Corporativo
CitLog Varginha	Habitasec	1 ^a	13,33	2,8%	set/32	4,7	245	6	IPCA+	8,15%	8,19%	Logístico
Globo	Opea	471 ^a	5,05	1,1%	jan/37	6,0	148	3	IPCA+	6,95%	7,16%	Corporativo
			412,64	87,6%		5,4	266	222	IPCA+	6,59%	8,41%	

Fonte: Hedge | Data base: 30/09/2022 | 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.

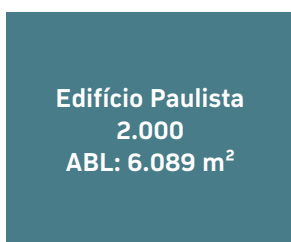
Taxa Curva: Taxa de emissão do papel | Taxa MtM: Taxa utilizada para marcação à mercado, composta pela taxa da NTN-B de referência acrescida do Spread. *Considera a conversão de cotas subscritas na 5ª emissão.

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 + 8,37%	Emissão	IPCA + 5,38%
Prazo	12 anos	Duration	4,3 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 + 11,39%	Emissão	IPCA + 8,50%
Prazo	10 anos	Duration	4,3 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 + 7,90%	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
Laço	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

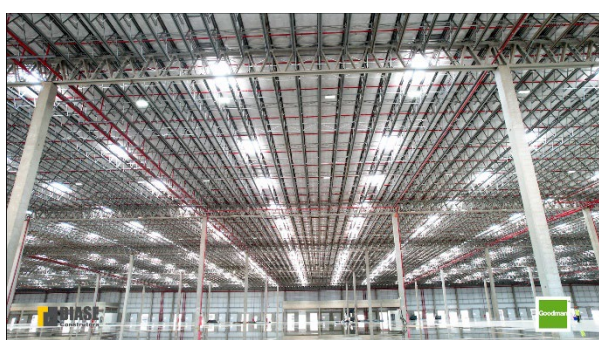
Design Office com projeto da Jacobsen, escritório internacional de arquitetura



MTM	IPCA + 8,54%	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
Laço	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 + 7,54%	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 GLOBO

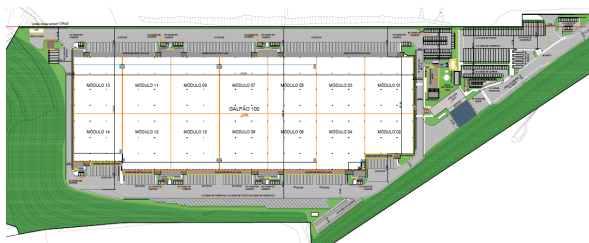
Operação de *Sale-Leaseback* da sede do grupo Globo em São Paulo



MTM	IPCA + 7,16%	Emissão	IPCA + 6,95%
Prazo	15 anos	Duration	6,0 anos
Spread	148 bps vs. NTN-B	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

CRI CITLOG VARGINHA

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



MTM	IPCA + 8,19%	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.

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