

Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11



NOVEMBRO 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	16
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	21
DOCUMENTOS	22



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\$ 89,66

COTA DE MERCADO

R\$ 82,41

VALOR DE MERCADO

R\$ 425,0 mi

QUANTIDADE DE COTAS

5.156.765

QUANTIDADE DE COTISTAS

962

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: novembro-22.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Novembro foi um mês marcado por muita volatilidade. Os mercados começaram o mês reagindo com otimismo ao resultado das eleições e, à medida que o governo eleito não apresentou os nomes indicados para ocupar os principais ministérios, especialmente aqueles da equipe econômica, e começou a discussão da chamada PEC da Transição com um pedido de autorização para gastos extra teto de quase R\$ 200 bilhões, a percepção de aumento do risco fiscal cresceu, com os mercados reagindo muito mal, a bolsa devolvendo muito além dos ganhos do começo do mês, chegando a cair mais de 7,50% em relação ao fechamento de outubro, antes de encerrar o mês com uma queda de 3,06%. O dólar reagiu, chegando a alcançar a cotação de R\$ 5,5297 por dólar em 17 de novembro, vindo de R\$ 5,0180 em 4 de novembro e terminando o mês em R\$ 5,1851. Mas o mercado que mais sofreu impacto com a falta de posicionamento concreto do presidente Lula em relação à qual será a política econômica de seu governo foi o mercado de juros. Quando analisamos o DI para Jan/2024, vemos que o que estava precificado antes da eleição era o começo do corte da Selic ao fim do segundo trimestre, inclusive nós estávamos mais otimistas e acreditávamos que o BACEN poderia começar a cortar os juros já em março de 2023, mas, com tanta insegurança sobre quais serão os rumos da política fiscal do novo governo, o mercado chegou a precificar um aumento de 0,50% na Selic em 2023 e encerrou novembro apontando para uma expectativa de manutenção da taxa de juros em 13,75% ao longo do próximo ano. O IFIX, benchmark do mercado de fundos imobiliários, foi muito impactado pelo comportamento do mercado de juros e encerrou o mês em expressiva queda de 4,15%, com um retorno acumulado de 2,23% em 2022.

Escrevemos essa carta ainda sem saber qual foi o texto final da PEC da Transição. O que parece mais provável é a autorização para despesas além do teto de gastos de, no máximo, R\$150 bilhões por um período de dois anos, com um compromisso do governo Lula de apresentar um novo desenho para o quadro fiscal das contas públicas ainda em 2023. A expectativa é que dessa forma o Congresso aprove a PEC. Com esses números será possível para o novo governo pagar o novo Bolsa Família de R\$ 600,00, o valor extra de R\$ 150,00 por criança abaixo de seis anos, dar um pequeno aumento real para o salário-mínimo e recompor a dotação orçamentária de alguns programas de cunho social que estavam esvaziados de recursos, como a merenda escolar e a farmácia popular, entre outros. O aspecto negativo dessa solução é a falta de compromisso com uma ancoragem fiscal realista para o Brasil, ou seja, mais uma vez a preocupação com viabilização de receitas que suportem as despesas prometidas ou necessárias fica em segundo plano, como vimos em várias ocasiões em governos passados do PT. Por outro lado, o fato de se estabelecer um prazo para os gastos extra teto, a definição de um valor limitado e previamente estabelecido e a obrigação de apresentação de um plano de ancoragem para substituir o atual teto de gastos do governo federal, nos parece ser positivo e um passo importante para que o novo governo possa se organizar em seu início.

Esperamos que após a diplomação do presidente Lula, marcada para o dia 12 de dezembro, ele anuncie o seu ministério e fique mais claro para todos nós quais serão as políticas públicas nas diversas áreas de governo que a nova administração pretende desenhar para os próximos quatro anos. Pelo que se conversou ao longo de novembro teremos um governo de coalizão, com alguns dos partidos que apoiaram o presidente Lula no segundo turno sendo convidados a participar do governo com a indicação de ministros e uma tentativa do presidente eleito de fazer uma base no Congresso que lhe permita aprovar as medidas que tem interesse em propor. Com a eleição de um Congresso mais conservador, nos parece que vai ser difícil para o governo eleito se desviar de uma pauta mais liberal que prevaleceu no campo econômico no atual governo.

Com relação aos mercados, acreditamos que o atual patamar de juros no Brasil em 13,75% vai desacelerar muito a economia e podemos ver números negativos de crescimento do PIB ao longo do primeiro semestre de 2023. O Brasil tem os juros reais mais altos do mundo e essa situação não será sustentável por muito tempo, por essa razão acreditamos que o processo de redução da taxa Selic deve ser iniciado pelo BACEN ainda no primeiro semestre do próximo ano. A redução dos juros deve provocar uma alta tanto da bolsa de valores quanto dos fundos imobiliários. Com relação aos fundos imobiliários, após a queda de novembro vários fundos apresentam grandes descontos em relação ao seu valor patrimonial, o que representa uma oportunidade única de



investimento pois, além de uma rentabilidade superior a 10% ao ano em dividendos, isenta de impostos para investidores individuais, espera-se que os produtos recuperem o valor patrimonial, o que pode representar ganhos de capital entre 5% e 15% dependendo do desconto atual do fundo investido. Lembramos que a grande maioria dos fundos imobiliários tem entregado os dividendos previstos nas emissões que foram realizadas e também nos relatórios de gestão. A queda generalizada dessa classe de ativos se deve muito mais à mudança de expectativa de retorno dos produtos de renda fixa em virtude da alta da Selic que acreditamos que deva ser revertida nos próximos meses.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

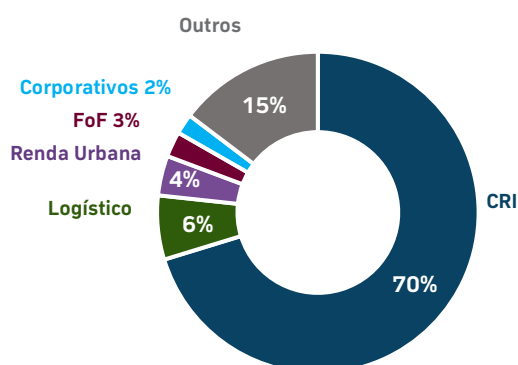
Equipe de Gestão Hedge Investments

INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

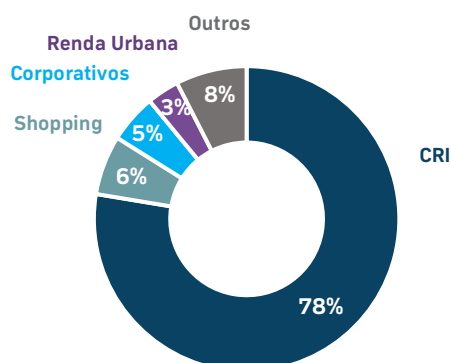
Durante o mês de novembro de 2022, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou uma queda de -4,15%, acumulando alta de 2,23% no ano.

No que diz respeito às novas emissões, o volume total captado no ano foi de R\$ 15,3 bilhões, inferior aos R\$42,7 bilhões captados no mesmo período do ano passado, o que representa uma queda de 64%. 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\$ 9,7bi.

VOLUME CAPTADO EM 2022



VOLUME PIPELINE (400+476) EM 2022



TOTAL CAPTADO
R\$ 15,3 bi

OFERTAS 400
R\$ 8,2 bi

OFERTAS 476
R\$ 1,5 bi

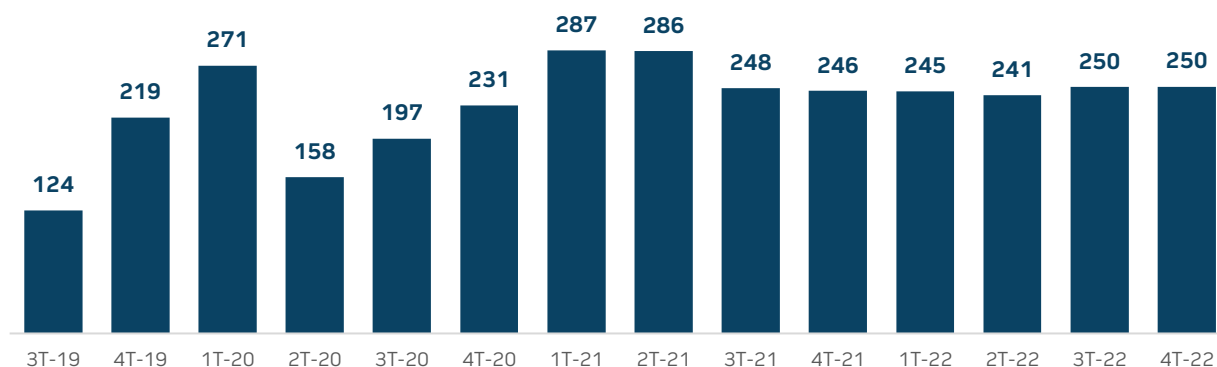
OFERTAS PIPELINE (novembro-22)
R\$ 9,7 bi

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 30/11/2022.

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\$ 245 mi em novembro.

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



Fonte: Hedge, Economática

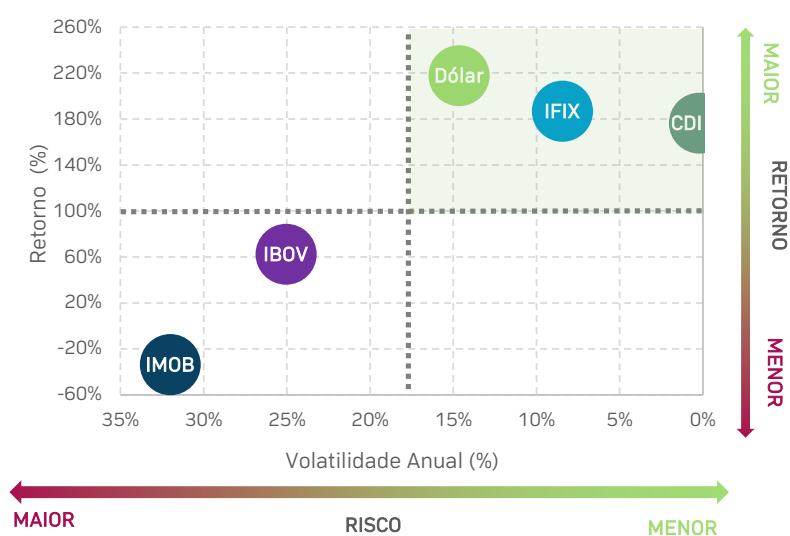
Conforme dados do boletim mensal da B3, os fundos imobiliários superaram a marca de 1,97 milhão de investidores em novembro de 2022, um aumento de 27% nos últimos 12 meses, sendo aproximadamente 38 mil novos investidores na média de cada mês.

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 nov/22)



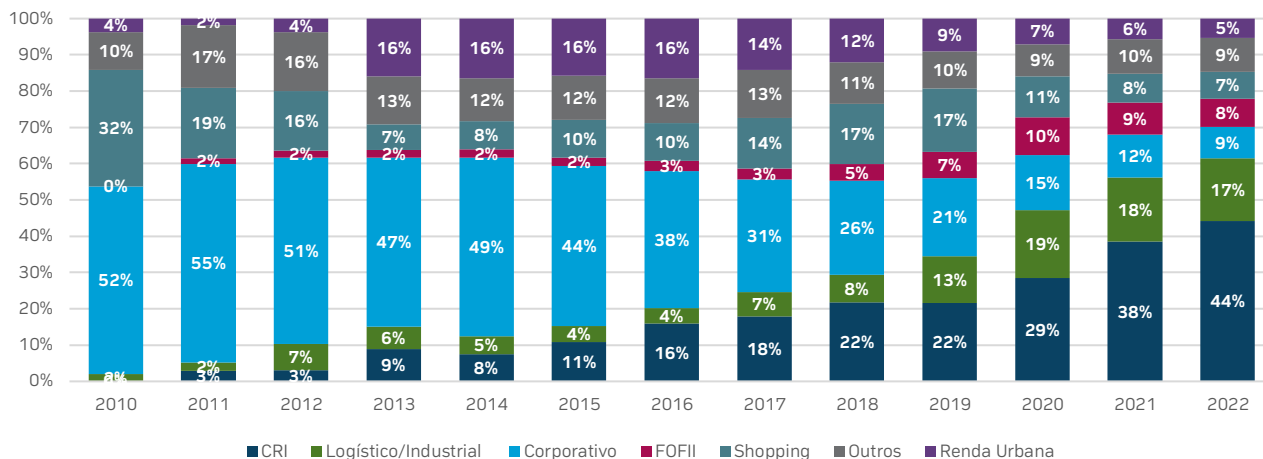
Volatilidade		
ANO	IFIX	IBOV
2011	6,85%	24,72%
2012	7,07%	21,47%
2013	6,45%	20,54%
2014	5,63%	25,16%
2015	7,03%	23,21%
2016	6,34%	26,49%
2017	6,00%	19,18%
2018	4,97%	22,16%
2019	4,18%	17,97%
2020	20,98%	45,28%
2021	5,94%	21,15%
2022	4,83%	21,03%

Fonte: Hedge, B3 e Economática. Período de 01/01/2011 a 30/11/2022

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.



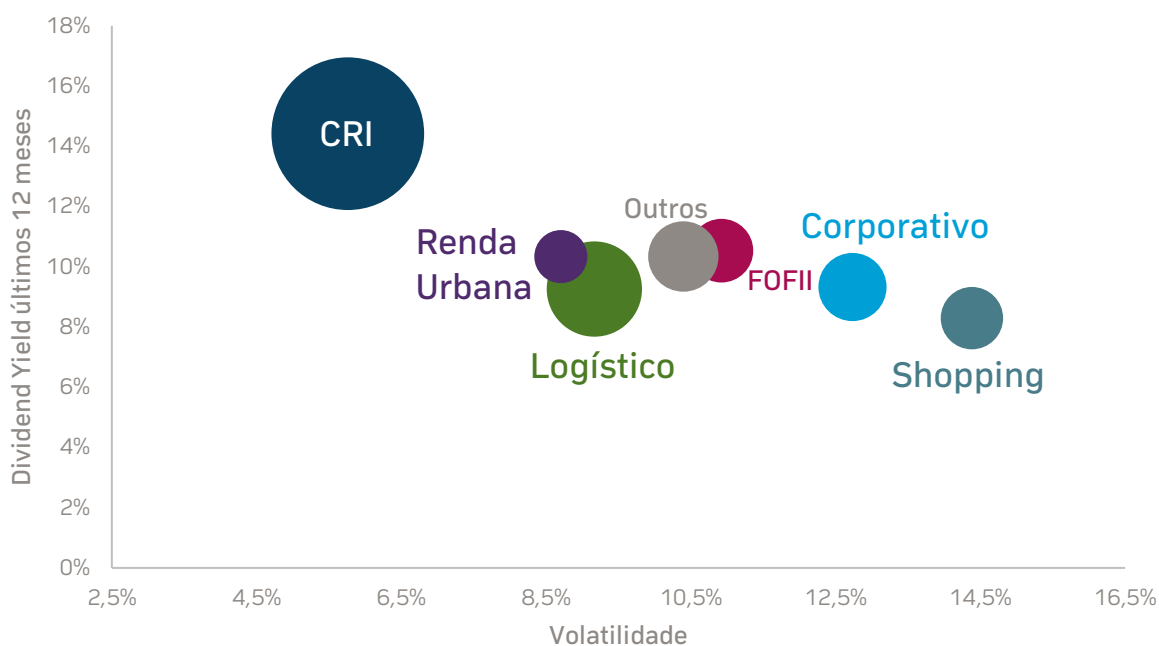
Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 30/11/2022

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: 30/11/2022

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO GERADO E DISTRIBUÍDO

O Fundo distribuirá R\$ 0,95 por cota como rendimento referente ao mês de novembro de 2022, considerando as 5.156.765 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 14 de dezembro de 2022, aos detentores de cotas em 30 de novembro 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\$).

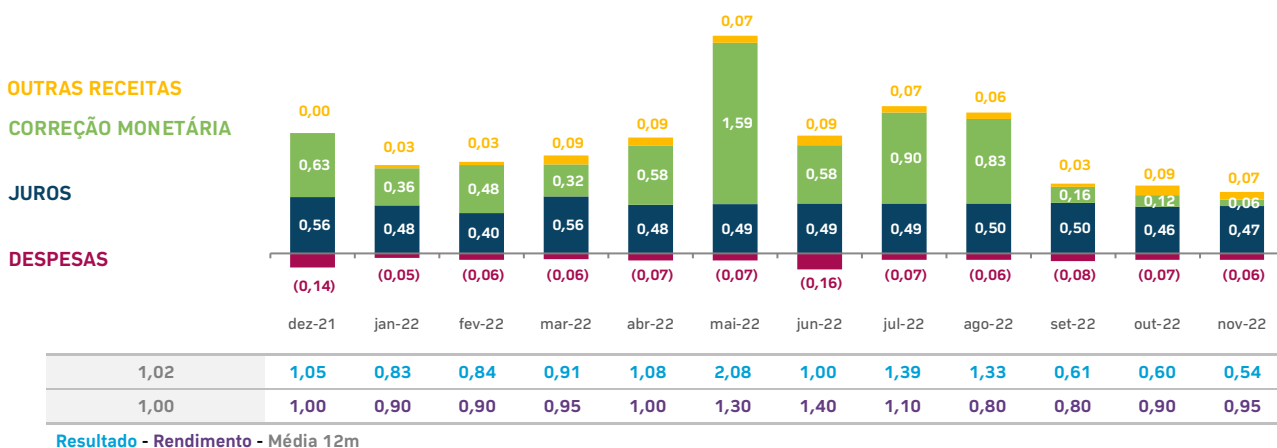
HREC11	nov/22	2º Sem	12M	Início
Receita Operacional	2.736.191	21.439.936	56.898.878	76.583.385
CRI - Juros	2.409.616	11.709.937	26.811.321	37.579.645
CRI - Correção Monetária	326.575	9.729.999	30.087.557	39.003.739
Outras Receitas	381.588	1.946.372	4.000.028	4.090.074
Renda Fixa	381.588	1.783.346	3.552.292	3.642.339
Fundos Imobiliários	0	163.026	447.735	447.735
Total de Despesas	-313.560	-1.622.126	-4.192.231	-5.297.095
Despesas Operacionais	-313.560	-1.622.126	-4.192.231	-5.297.095
Resultado Operacional	2.804.219	21.764.182	56.706.674	75.376.364
Rendimento*	4.898.927	22.443.411	55.872.527	73.797.650
Resultado Médio / Cota**	0,54	0,90	1,02	0,94
Rendimento Médio / Cota**	0,95	0,91	1,00	0,91

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

Fonte: Hedge | Data base: 30/11/2022

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: 30/11/2022

ESTOQUE DE RENDIMENTO



Além do resultado demonstrado pelo gráfico anterior, os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R\$ 7.185.782 (R\$ 1,39 por cota) de rendimentos de correção monetária que ainda não foram convertidos em caixa para o Fundo.

Também há R\$ 0,31 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\$ 1,70 por cota de rendimentos reconhecidos e retidos no fundo.

Fonte: Hedge | Data base: 30/11/2022

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 no próximo mês.

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



Fonte: Hedge | Data base: 30/11/2022

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	nov/22	2022	Início
Cota Aquisição (R\$)	91,28	98,25	100,25
Rendimento (R\$/Cota)	0,90	11,05	22,60
Dividend Yield %	0,99%	11,25%	22,54%
Cota Venda (R\$)	82,41	82,41	82,41
Ganho de Capital %	-9,72%	-16,12%	-17,80%
Retorno Total Bruto no período %	-8,73%	-4,88%	4,75%
IMA-B no período %	-0,79%	6,63%	11,69%
IFIX no período %	-4,15%	2,23%	1,54%
CDI no período %	1,02%	11,16%	16,44%

Fonte: Hedge/B3/Bloomberg | Data base: 30/11/2022

Preço mercado	Yield (IPCA+)	Yield (-) Taxa ADM
96,00	7,16%	6,36%
95,00	7,40%	6,60%
94,00	7,63%	6,83%
93,00	7,86%	7,06%
92,00	8,10%	7,30%
91,00	8,33%	7,53%
90,00	8,56%	7,76%
89,00	8,80%	8,00%
88,00	9,03%	8,23%
87,00	9,27%	8,47%
86,00	9,50%	8,70%
85,00	9,73%	8,93%
84,00	9,97%	9,17%
83,00	10,20%	9,40%
82,00	10,44%	9,64%

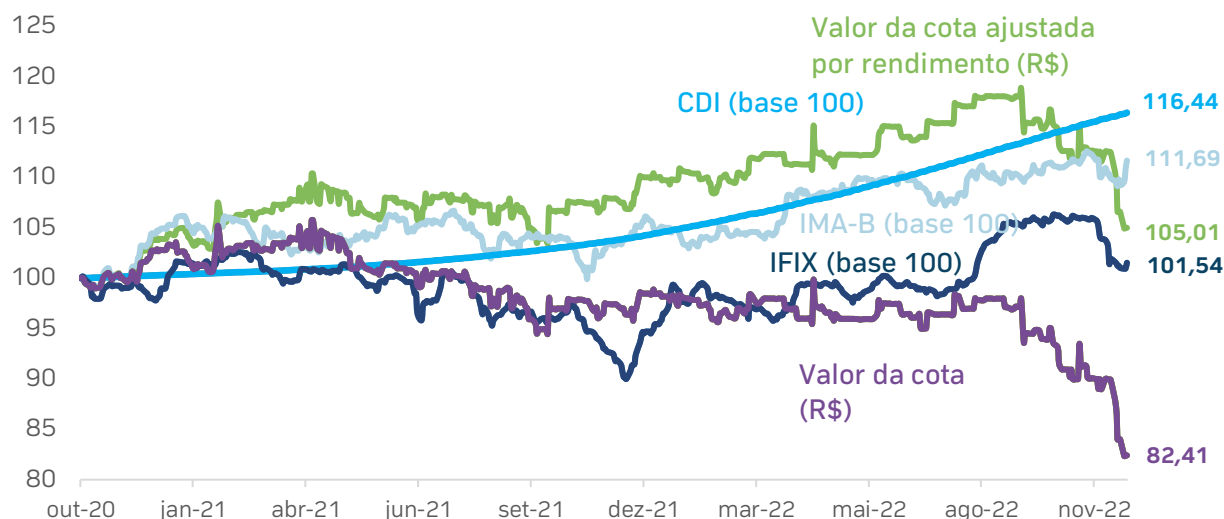
SENSIBILIDADE DA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO

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.

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: 30/11/2022

LIQUIDEZ DAS COTAS

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 82,41, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 425,0 milhões. Desde o início da negociação de suas cotas, em 26 de janeiro de 2021, o Fundo esteve presente em 95% dos pregões da B3 e teve um giro de 39,0% do total de cotas emitidas.

	Início
Presença em Pregões	95%
Volume negociado (R\$ '000)	191.236
Volume médio diário (R\$ '000)	435
Giro (em % do total de cotas)	39,0%

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

AQUISIÇÃO CRI IZP HADDOCK

Em novembro fizemos a aquisição no montante de R\$5.005.000 do CRI IZP Haddock (Virgo 29E 1S), tomado a IPCA + 8,75% a.a.

Esta alocação corresponde à primeira de duas tranches do CRI, que captará para o tomador do recurso o montante de R\$ 30.000.000, destinado a reembolso de aquisição de terreno para incorporação de empreendimento de alto padrão na Rua Haddock Lobo nº 187, em São Paulo, de uso misto com 9.099 m² de área privativa.

O Design Office está sendo incorporado pela Idea Zarvos e o projeto, desenvolvido pela Metro Arquitetos, terá 84% de área privativa comercial, com lajes comerciais de tamanhos expressivos, o que é um diferencial na região, e fachada ativa. Os 16% restantes serão de área privativa residencial.

O CRI terá remuneração de IPCA + 8,75% a.a., com prazo de 10 anos e carência de um ano de amortização, com pagamentos mensais de juros durante a carência e conta com a alienação fiduciária do imóvel como garantia.



AQUISIÇÃO CRI CITLOG VARGINHA

Em setembro e outubro fizemos a aquisição no montante de R\$26.725.000 do CRI CitLog Varginha (Habitasec – 12ª E – 1ª e 2ª S e 13ª E – 1ª S).

Esta alocação corresponde as três 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 esoadora 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.



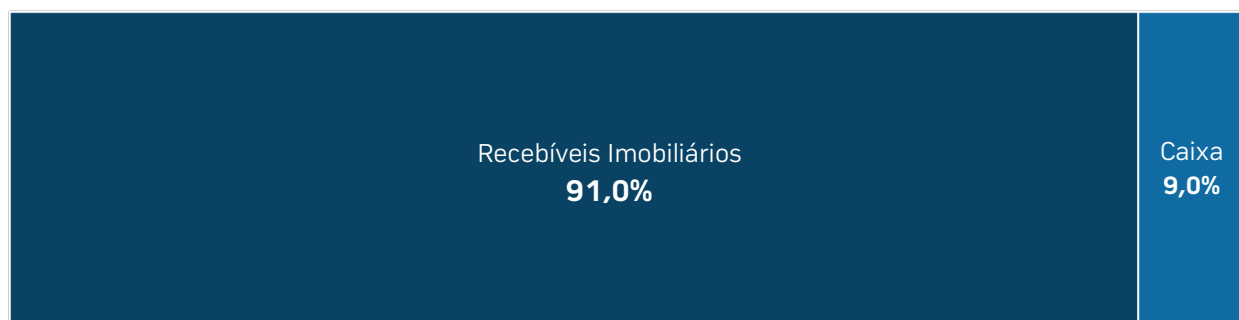
O CRI tem prazo de 10 anos, com juros e amortizações mensais, LTV de 75% e conta como garantia a AF de Quotas da SPE incorporadora, a ser substituída pela AF do imóvel. A remuneração é de IPCA+8,15% a.a. até a emissão do Habite-se, quando será reduzida para IPCA+7,65% a.a.

O fundo fará aportes na próxima tranche, em dezembro no montante de R\$40.800.000.



CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O gráfico abaixo demonstra a composição da carteira de investimentos do fundo, totalizada em R\$ 468.364.628,45 com base na posição de novembro de 2022.

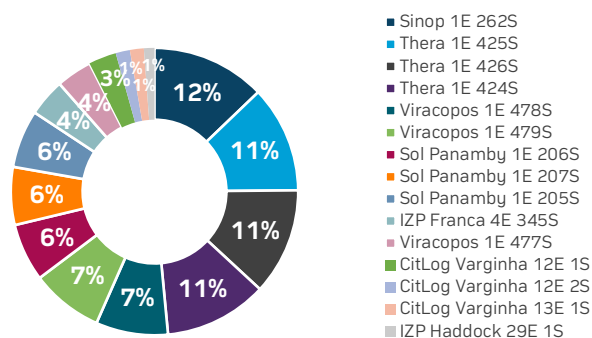


Valores apresentados em % do PL | Caixa líquido de obrigações

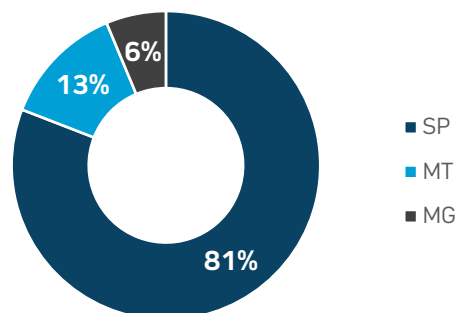
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de recebíveis imobiliários com base na posição de novembro de 2022. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R\$ 420.935.528.

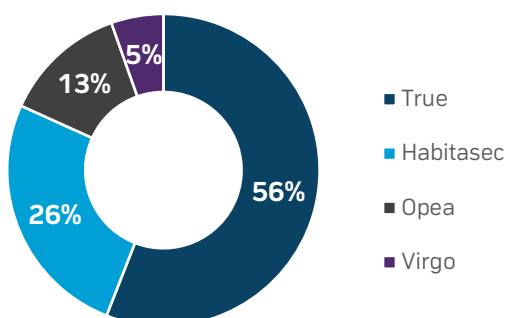
TÍTULOS DETIDOS (% do PL)



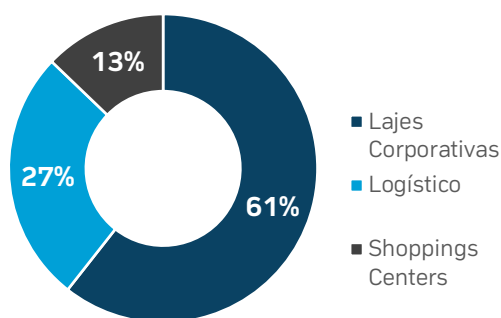
DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (% de CRIs)



EMISSORES (% de CRIs)



SEGMENTOS DO LASTRO (% de CRIs)

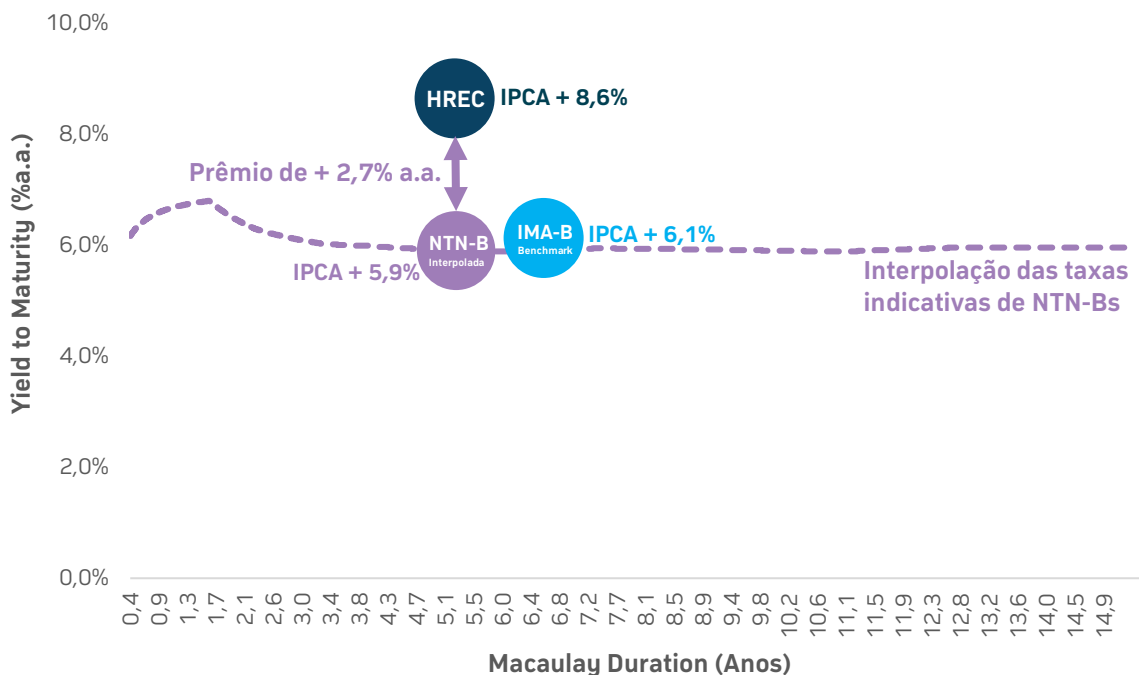


Fonte: Hedge | Data base: 30/11/2022

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 + 8,6% e duration de 5,3 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 + 6,1% e uma duration de 6,6 anos.



Fonte: Hedge / Anbima | Data base: 30/11/2022

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	27,42	5,9%	set/32	4,3	261	12	IPCA+	5,38%	8,58%	Corporativo
		1ª	206ª	27,42	5,9%	set/32	4,3	261	12	IPCA+	5,38%	8,58%	Corporativo
		1ª	207ª	27,42	5,9%	set/32	4,3	261	12	IPCA+	5,38%	8,58%	Corporativo
Sinop	Opea	1ª	262ª	54,04	11,7%	set/30	4,2	563	23	IPCA+	8,50%	11,61%	Shopping
Thera	True	1ª	424ª	48,86	10,6%	jul/41	7,1	218	35	IPCA+	6,25%	8,14%	Corporativo
		1ª	425ª	50,62	10,9%	jul/41	7,1	218	36	IPCA+	6,25%	8,14%	Corporativo
		1ª	426ª	50,62	10,9%	jul/41	7,1	218	36	IPCA+	6,25%	8,14%	Corporativo
Viracopos	True	1ª	477ª	16,96	3,7%	dez/31	4,0	176	7	IPCA+	6,75%	7,75%	Logístico
		1ª	478ª	34,19	7,4%	dez/31	4,0	176	14	IPCA+	6,75%	7,75%	Logístico
		1ª	479ª	34,19	7,4%	dez/31	4,0	176	14	IPCA+	6,75%	7,75%	Logístico
IZP Franca	Virgo	4ª	345ª	17,77	3,8%	ago/31	4,7	281	8	IPCA+	7,66%	8,76%	Corporativo
CitLog Varginha	Habitasec	12ª	1ª	13,12	2,8%	set/32	4,6	245	6	IPCA+	8,15%	8,41%	Logístico
		12ª	2ª	6,74	1,5%	set/32	4,6	245	3	IPCA+	8,15%	8,41%	Logístico
		13ª	1ª	6,58	1,4%	set/32	4,6	245	3	IPCA+	8,15%	8,41%	Logístico
IZP Haddock	Virgo	29ª	1ª	4,98	1,1%	nov/32	4,5	314	2	IPCA+	8,75%	9,10%	Corporativo
				420,94	91,0%		5,3	268	220	IPCA+	6,68%	8,65%	

Fonte: Hedge | Data base: 30/11/2022 | 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.

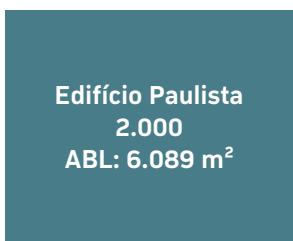
Taxa Aquisição: Taxa média de aquisição do papel | Taxa MtM: Taxa utilizada para marcação à mercado, composta pela taxa da NTN-B de referência acrescida do Spread.

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 + 8,58%	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. 205ª, 206ª, 207ª	Cetip	20J0030144 20J0030180 20J0033610

CRI SINOP

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



MTM	IPCA + 11,61%	Emissão	IPCA + 8,50%
Prazo	10 anos	Duration	4, 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. 262ª	Cetip	20I0795196

CRI THERA

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



MTM	IPCA + 8,14%	Emissão	IPCA + 6,25%
Prazo	20 anos	Duration	7,1 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 + 8,76%	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

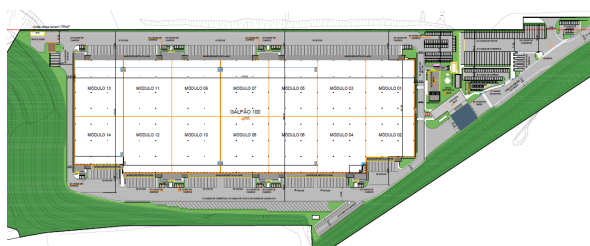
Galpão logístico em localização estratégica no eixo Anhanguera Bandeirantes



MTM	IPCA + 7,75%	Emissão	IPCA + 6,75%
Prazo	10 anos	Duration	4,0 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 + 8,41%	Emissão	IPCA + 8,15%
Prazo	10 anos	Duration	4,6 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

CRI IZP Haddock

Design Office com projeto da Metro Arquitetos



MTM	IPCA + 9,10%	Emissão	IPCA + 8,75%
Prazo	10 anos	Duration	4,5 anos
Spread	314 bps vs. NTN-B	LTV	76% de LTV
Volume	R\$ 30.000.000	Laudo	R\$ 39.400.000
Lastro	Debênture	Garantia	AF de Imóvel
Local	São Paulo, SP	Segmento	84% Corporativo 16% Residencial
Emissão	Virgo Sec E. 29 S. 1ª	Cetip	22K0016381

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