

Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11



JANEIRO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
SEGMENTO DOS FUNDOS DE CRI	8
DESEMPENHO DO FUNDO	9
RENTABILIDADE PARA O INVESTIDOR	11
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	13
DESCRIÇÃO DOS ATIVOS	14
DOCUMENTOS	19



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

OBJETIVO DO FUNDO

O **Hedge Recebíveis Imobiliários FII** 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\$ 88,41

COTA DE MERCADO

R\$ 79,20

VALOR DE MERCADO

R\$ 408,4 mi

QUANTIDADE DE COTAS

5.156.765

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.010

YIELD COTA MERCADO*

IPCA+10,2%

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

* Yield implícito na cota de mercado no fechamento, líquido de taxa de administração.

Fonte: Hedge. Data base: janeiro-23.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Esse começo de ano foi realmente surpreendente. Sem dúvida, os agrupamentos de pessoas em frente aos quartéis criaram uma situação que não parecia que fosse terminar bem. A resiliência dos manifestantes e a distância que já ia se verificando da data da eleição criaram um impasse que deveria ter sido resolvido de forma pacífica e ordenada pelos governos estaduais ou mesmo municipais das cidades em que havia tais manifestações. A demora em encaminhar uma solução para essa situação fez subir a tensão e criou um ambiente que favorecia aventuras, mas não esperávamos que fosse haver uma tentativa de golpe com a invasão da Praça dos Três Poderes por manifestantes. A depredação do patrimônio público que se seguiu, em conjunto com a falta de coordenação dos acontecimentos e a total inação das autoridades do governo do Distrito Federal causaram perplexidade. A tentativa de golpe de 08 de janeiro vai entrar para a nossa história como um episódio triste, porém patético, no sentido em que ficou claro, em poucas horas, a total falta de sincronia entre os supostos agentes golpistas e eventuais lideranças políticas ou militares que poderiam ter dado sequência e amplitude ao estopim que foi aceso em Brasília. O que fica é a preocupação com a polarização política que se verifica hoje no país, a ameaça institucional que essa polarização passa a representar e a desconfiança que analistas e investidores ao redor do mundo possam ter sobre a nossa estabilidade institucional. Afinal, eventos como esse costumam ocorrer apenas em republiquetas do terceiro mundo em que as instituições democráticas não estejam consolidadas. Enfim, esperamos que a resposta dada pelos três poderes constituídos da República, que foi rápida e alinhada, ponha fim a essas iniciativas antidemocráticas e possamos nos concentrar nos desafios que o novo governo tem que enfrentar para colocar o Brasil na esteira do crescimento outra vez.

Entrando agora nos acontecimentos econômicos, tivemos em janeiro valorização do real de 2,27%, com forte fluxo de entrada em investimentos na B3 (R\$ 12,25 bi), valorização do Ibovespa de 3,37% e queda no IFIX da ordem de 1,60%. Ao longo do mês, ou mesmo, desde a eleição de Lula, as expectativas em relação ao comportamento futuro dos juros têm se deteriorado. Havia expectativa ao fim do governo Bolsonaro, ou pouco antes da eleição, de que em 2023 deveríamos ter o início do ciclo de suavização do aperto monetário e que o Banco Central começaria a baixar os juros no segundo trimestre de 2023, encerrando o ano com a SELIC provavelmente abaixo de 12%, talvez até a 11%. Fato é, que a PEC da Transição já evidenciou qual será o endereçamento da questão fiscal a ser promovido pelo governo Lula, resultando em um provável déficit primário da ordem de R\$ 231 bi em 2023, e isso sem dúvida alguma começou a gerar desconfiança no mercado em relação à capacidade do Bacen de baixar juros em um ambiente fiscal desancorado. O ministro Haddad até tentou melhorar as expectativas, com declarações de respeito à estabilidade fiscal e anúncios de um provável pacote que teria a capacidade, no limite, de zerar esse déficit ainda em 2023, cortando renúncias fiscais e contando com aumento de arrecadação, entre outras medidas, mas esse discurso por enquanto está se sustentando apenas na retórica e não em medidas ou atitudes. Por outro lado, o atual presidente tem sido um forte elemento de instabilidade ao se pronunciar, muitas vezes de forma contundente e agressiva, contra a independência do Banco Central e contra a condução da política monetária executada pelo presidente do Bacen e seus diretores. Falta ao presidente Lula a percepção de que a política monetária conduzida pelo Bacen tem que ser sincronizada com a política fiscal implementada pelo governo, através do Ministério da Fazenda e seus órgãos subjacentes, como bancos públicos, autarquias e demais entidades que possam influenciar e direcionar as taxas de crédito, que funcionam sob a influência da taxa Selic, mas também do direcionamento do governo federal. Quanto mais alinhadas as conduções das políticas monetária e fiscal, mais rápido será a convergência da inflação para os níveis desejados e mais vigorosa será a recuperação econômica do país. A grande vantagem da independência do Banco Central em conjunto com o descasamento do mandato com o calendário das eleições presidenciais é justamente evitar a politização da condução da política monetária pelo governo central, permitindo que o Bacen se concentre no seu mandato de busca de convergência com as metas de inflação definidas pelo Conselho Monetário Nacional (CMN).

Outro debate importante ao longo do mês foi sobre a adequação do atual nível das metas de inflação. O CMN definiu que a meta para 2023 será de 3,25% e para 2024 de 3,00%, com isso o Bacen utiliza-se da política monetária para tentar alcançar as metas e pode, nessa sua tentativa de perseguir o cumprimento desse objetivo,

promover, por exemplo, uma recessão. Se a meta fosse mais alta, talvez os juros não precisassem ser tão altos. De certa forma, esse é o racional que norteia o discurso de Lula e parte de seus seguidores. Esse debate sobre qual seria o nível adequado de inflação para cada país não ocorre só aqui, e temos acompanhado esse debate no mundo desenvolvido também. Economistas consagrados e até laureados com o prêmio Nobel, como Olivier Blanchard e Paul Krugman, entendem que os Estados Unidos deveriam subir a sua meta de inflação para 3%, vindo do atual patamar de 2%. Se estendêssemos esse raciocínio para o Brasil, muito provavelmente chegaríamos à conclusão de que nossas metas atuais são ambiciosas demais. Além da pandemia que paralisou a economia e desorganizou as cadeias produtivas ao redor do mundo, temos agora uma nova realidade geopolítica que deve trazer maior protecionismo nas trocas comerciais entre os países e aumento de gastos com defesa e armamento nas principais economias do mundo. O que está faltando é promover esse debate em alto nível, e não de forma histriônica, pela imprensa, como subterfúgio para poder baixar juros. Deve haver um compromisso firme do governo em promover a sustentabilidade fiscal e a partir daí cabe um questionamento sobre quais níveis de inflação o Bacen deve perseguir para promover o crescimento econômico do país sem o risco da volta da inflação.

Continuamos otimistas apesar do começo do ano não ter sido o que esperávamos. Acreditamos que ao longo dos próximos meses o governo se ajustará e achará seu caminho, que passa pela recuperação econômica e por políticas públicas, como as reformas tributária e administrativa, além da definição de uma ancoragem fiscal, que permitirão a redução dos juros e com isso a retomada de uma perspectiva positiva para os mercados de renda variável no Brasil.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

RETROSPECTIVA 2022

Ao longo do ano de 2022 o HREC movimentou sua carteira de investimentos o volume de aproximadamente R\$ 90,7 milhões, considerando alocações no montante de R\$ 85,7 milhões, em 5 operações, a uma taxa média de **IPCA + 8,01%**, que representaram um spread médio de 243 bps acima das NTN-Bs de referência, e vendas de R\$ 5,1 milhões a uma taxa média de IPCA + 7,15%, com spread médio de 150 bps sobre a NTN-B de referência.

O HREC captou R\$ 46,3 milhões em sua 5ª emissão de cotas, encerrada em setembro de 2022, e terminou o ano com 98,8% de seu ativo alocado em CRIs e 1,2% em caixa.

A equipe de gestão faz um acompanhamento contínuo de todos os ativos da carteira, e as operações estão 100% adimplentes e enquadradas nos parâmetros de risco definidas nos termos de securitização.

Ao longo de 2022, o HREC distribuiu em média R\$1,00/cota mensalmente, representando um dividend yield anualizado de 12,86% considerando a cota de mercado de fechamento de 2021 (R\$ 98,25), equivalente a 104% do CDI bruto ou 122% do CDI líquido. Considerando a cota patrimonial de fechamento de 2021 (R\$ 93,67), o fundo teve um dividend yield de 13,53%, equivalente a 109% do CDI bruto ou 129% do CDI líquido.

Considerando a variação da cota e os dividendos, em 2022 o Fundo teve uma rentabilidade de -5,13% considerando a cota de mercado e de +8,19% considerando a cota patrimonial, enquanto o IFIX teve alta de +2,22%. Desde o início do Fundo em outubro de 2020 até dezembro de 2022, o Fundo teve uma rentabilidade de +5,59% considerando a cota de mercado e de +13,73% considerando a cota patrimonial, enquanto o IFIX teve alta de +1,54%.

COTA PATRIMONIAL

METODOLOGIA DE MARCAÇÃO A MERCADO

Esta seção tem o objetivo de trazer mais transparência aos investidores a respeito de como é feita a marcação a mercado (MtM) dos ativos detidos pelo HREC, que estão refletidos em sua cota patrimonial. A Administradora do Fundo é responsável pela marcação a mercado, e atualiza o valor dos ativos diariamente.

A Administradora possui metodologias distintas para a precificação de ativos líquidos e ilíquidos. Ativos líquidos são aqueles que possuem um volume de negociação relevante no mercado secundário, seja na B3, no caso dos FIs, ou na Cetip, no caso dos CRIs. Já os ativos ilíquidos não possuem um volume de negociação relevante.

No caso dos ativos líquidos, é utilizado o valor de mercado, determinado pelo preço de fechamento dos ativos.

Já no caso dos ativos ilíquidos, o objetivo da marcação a mercado é auferir o preço teórico que o ativo teria, caso fosse negociado naquele dia, obtida através da comparação do ativo ilíquido com o preço de um ativo líquido, negociado diariamente, com características semelhantes. No HREC, os CRIs indexados ao IPCA são marcados a mercado da seguinte forma:

1. É criada uma curva com a interpolação das taxas indicativas de Tesouro IPCA+ divulgadas diariamente pela Anbima, sendo apurada uma taxa para cada prazo descontado a valor presente da curva. Os papéis Tesouro IPCA+ (antigas NTN-Bs) são títulos públicos que pagam IPCA acrescido de uma taxa de juros real (assim como os CRIs). O prazo médio descontado a valor presente é conhecido como **duration**.
2. No dia em que um CRI é adquirido pelo Fundo, a diferença entre a taxa de juros real do CRI e a taxa de juros do Tesouro IPCA+ correspondente é o prêmio de risco, também conhecido como **spread**.
3. Com o passar do tempo, tanto a **duration** do CRI quanto as taxas negociadas de Tesouro IPCA+ se alteram. Para fazer a marcação a mercado do CRI, a Administradora do Fundo diariamente soma a taxa indicativa de Tesouro IPCA+ correspondente e o spread do ativo, para trazer a valor presente os fluxos de pagamento futuros e apurar o valor do CRI na carteira do Fundo.

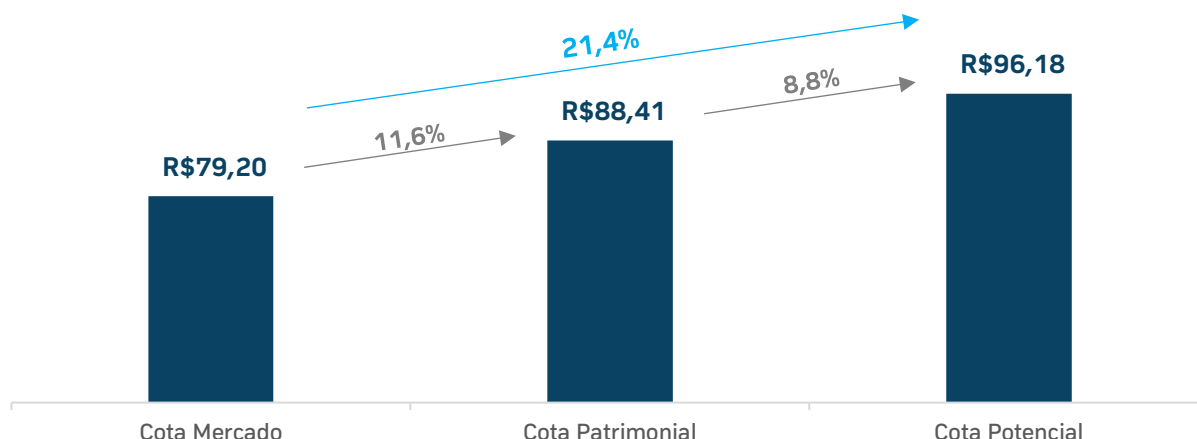
Como exemplo, em um CRI com **duration** de 5 anos adquirido a uma taxa de IPCA + 8,5% a.a., o preço pago representa seu fluxo de pagamentos sendo trazido a valor presente pela taxa de IPCA + 8,5%. Se a taxa indicativa de Tesouro IPCA+ fosse de IPCA + 6,5% para uma **duration** de 5 anos, o spread apurado seria de 200 bps (1 *basis point*, ou bp, é equivalente a 0,01%). Passado algum tempo, assumindo que a taxa indicativa de Tesouro IPCA+ seja IPCA + 6,0%, somaríamos o **spread** de 200 bps, e teremos este CRI sendo precificado a IPCA + 8,0% a.a. nesta data.

Na marcação a mercado dos papéis de renda fixa, mantidas todas as demais premissas fixas, um aumento da taxa se reflete em uma redução do preço do papel, e uma redução da taxa corresponde a um aumento do preço.

A cota patrimonial do HREC reflete o valor de seus ativos marcados a mercado, ou seja, é o valor pelo qual teoricamente os papéis teriam liquidez no mercado.

COTA POTENCIAL

A cota de mercado do HREC encerrou o mês de janeiro sendo cotada na B3 a **R\$ 79,20**, enquanto sua cota patrimonial encerrou o mês cotada a **R\$ 88,41**. O preço médio de captação do HREC considerando as emissões já realizadas pelo Fundo, à qual a cota patrimonial retornará se o fundo receber o pagamento integral dos CRIs que detém em sua carteira, é de **R\$ 96,18**.



Fonte: Hedge | Data base: 31/01/2023

O gráfico acima demonstra o potencial de valorização de uma cota de HREC adquirida pelo valor de fechamento de janeiro, sem levar em consideração os dividendos pagos pelo Fundo.

SENSIBILIDADE DA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO

A tabela abaixo 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.

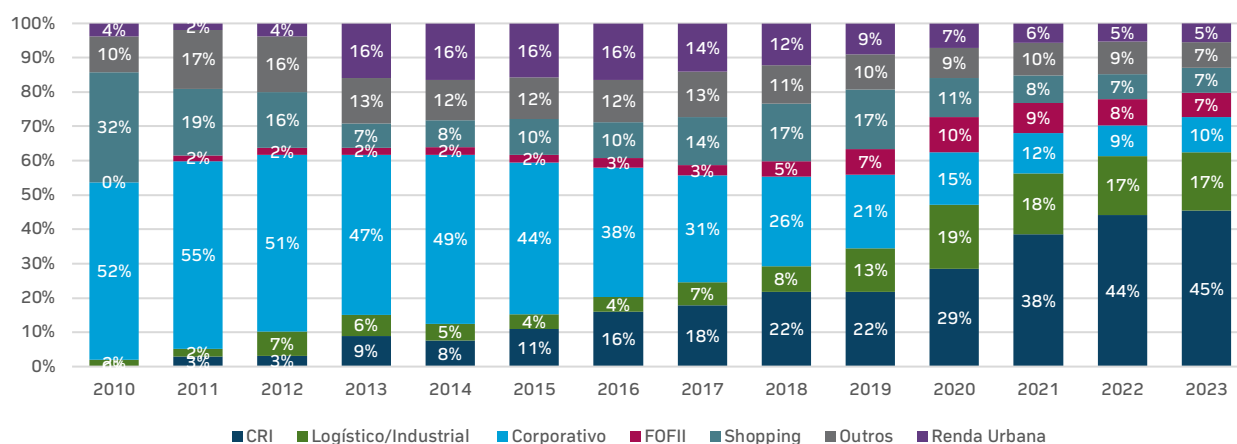
HREC			Preço mercado	Yield (IPCA+)	Yield (-) Taxa ADM	Spread NTN-B (-) Taxa ADM
Patrimonial	Patrimônio Líquido (R\$)	455.921.879	75,00	11,92%	11,12%	4,86%
	Cota Patrimonial (R\$/cota)	88,41	76,00	11,69%	10,89%	4,64%
	Carteira de CRIs (% do PL)	100,24%	77,00	11,47%	10,67%	4,41%
	Duration Portfolio de CRI (anos)	5,09	78,00	11,25%	10,45%	4,19%
	Yield (IPCA +)	8,92%	79,00	11,02%	10,22%	3,97%
	Spread (NTN-B +)	2,66%	80,00	10,80%	10,00%	3,74%
Mercado	Cota Mercado (R\$/cota)	79,20	81,00	10,58%	9,78%	3,52%
	Ágio (+) / Deságio (-) sobre cota P	-10,42%	82,00	10,35%	9,55%	3,29%
	Dividend Yield (12m)	15,09%	83,00	10,13%	9,33%	3,07%
	Ult. Dividend Yield Anualizado	13,64%	84,00	9,91%	9,11%	2,85%
	Yield (IPCA+)	10,98%	85,00	9,68%	8,88%	2,62%
	Spread (NTN-B +)	4,72%	86,00	9,46%	8,66%	2,40%

Fonte: Hedge | Data base: 31/01/2023

SEGMENTO DOS FUNDOS DE CRI

Os FII's de CRI têm apresentado crescimento relevante e atualmente representam aproximadamente 45% 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 FII's.



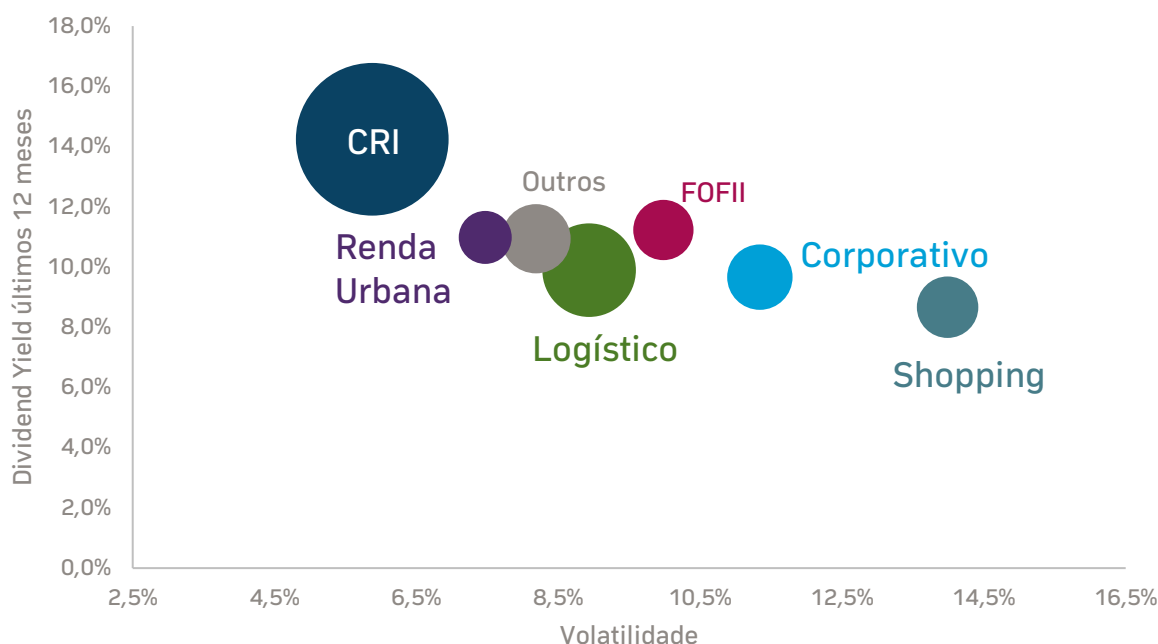
Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 31/01/2023

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, tendo a melhor relação Risco vs. Retorno.



Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 31/01/2023

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO GERADO E DISTRIBUÍDO

O Fundo distribuiu R\$ 0,90 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2023. O pagamento foi realizado em 14 de fevereiro de 2023, aos detentores de cotas em 31 de janeiro de 2023.

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\$).

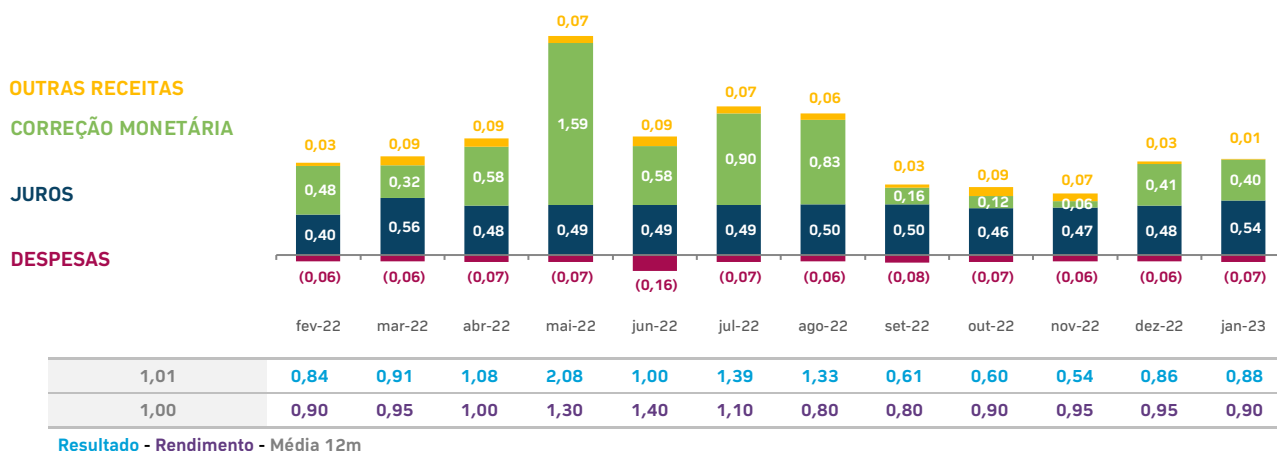
HREC11	jan/23	R\$/Cota	Semestre Anterior	R\$/Cota Média mensal
Receita Operacional	4.829.206	0,94	26.034.617	0,90
CRI - Juros	2.774.345	0,54	14.206.738	0,48
CRI - Correção Monetária	2.054.862	0,40	11.827.879	0,41
Outras Receitas	42.804	0,01	2.104.497	0,06
Renda Fixa	42.804	0,01	1.941.471	0,05
Fundos Imobiliários	0	0,00	163.026	0,01
Total de Despesas	-339.649	-0,07	-1.936.223	-0,07
Despesas Operacionais	-339.649	-0,07	-1.936.223	-0,07
Resultado Operacional	4.532.362	0,88	26.202.890	0,89
Rendimento*	4.641.089	0,90	27.342.337	0,92

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

Fonte: Hedge | Data base: 31/01/2023

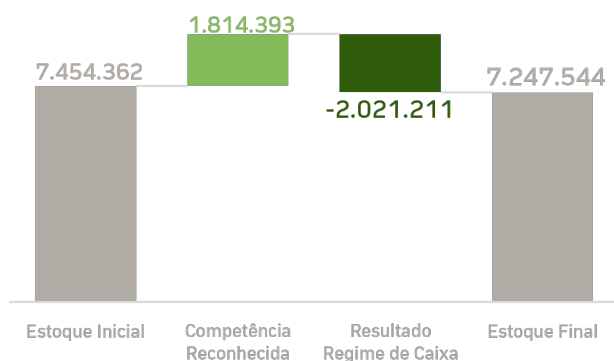
O gráfico abaixo demonstra o resultado auferido a regime de caixa pelo Fundo mensalmente. As receitas são provenientes da renda imobiliária, que compreende os valores de juros pagos pelos CRIs e o componente de correção monetária, que é convertido em resultado distribuível conforme a geração de caixa 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.



Fonte: Hedge | Data base: 31/01/2023

ESTOQUE DE RENDIMENTO



Além do resultado demonstrado pelo gráfico anterior, os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R\$ 7.247.544 (R\$ 1,41 por cota) de rendimentos de correção monetária que ainda não foram convertidos em caixa para o Fundo.

Também há R\$ 0,19 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.

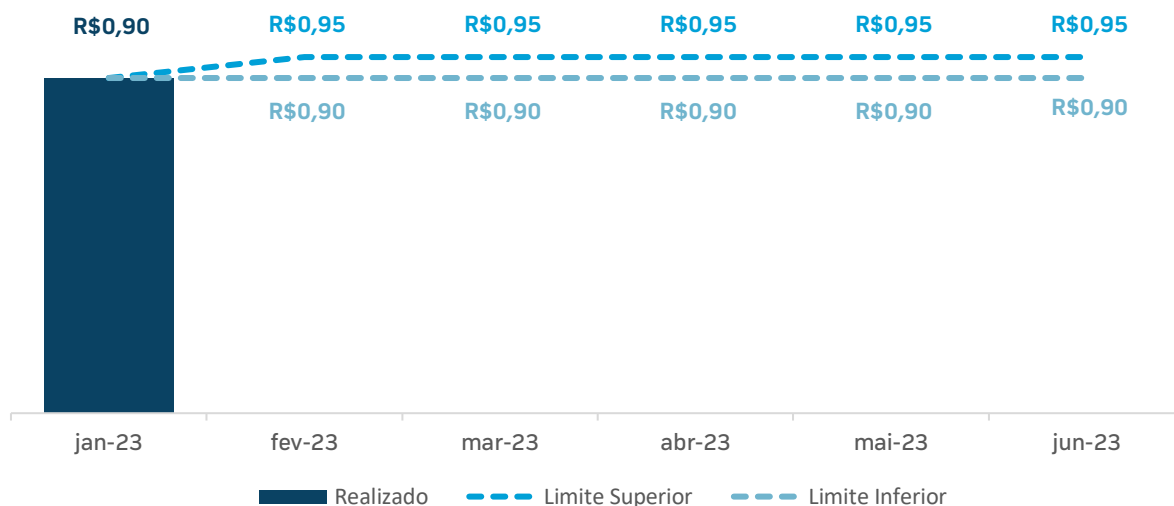
Há em conjunto **R\$ 1,60 por cota de rendimentos reconhecidos e retidos no fundo.**

Fonte: Hedge | Data base: 31/01/2023

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 primeiro semestre de 2023.

Nossa previsão da distribuição de resultado mensal para o semestre se encontra entre R\$ 0,90/cota e R\$ 0,95/cota. A expectativa de rendimentos não representa promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.



Fonte: Hedge | Data base: 31/01/2023

RENTABILIDADE PARA O INVESTIDOR

RENTABILIDADE

O retorno total bruto é calculado contemplando tanto a renda mensal recebida como ganho de capital considerando a venda da cota negociada na B3, antes de impostos aplicáveis.

A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributadas em 20% de imposto de renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a TIR líquida calculada considera o fluxo líquido de impostos e é comparada ao CDI, também líquido, com alíquota de 15%.

HEDGE RECEBÍVEIS MOBILIÁRIOS	2020	2021	2022	YTD	Início	
Cota Inicial em Bolsa (R\$)	100,00	102,62	98,25	81,50	100,00	
Rendimento (R\$/Cota)	1,10	10,45	12,00	0,95	24,50	
Dividend Yield	1,10%	10,18%	12,21%	1,17%	24,50%	
Cota Final em Bolsa (R\$)	102,62	98,25	81,50	79,20	79,20	
Ganho de Capital	2,62%	-4,26%	-17,05%	-2,82%	-20,80%	
Retorno Total Bruto	3,72%	5,93%	-4,83%	-1,66%	3,70%	
TIR bruta Mercado	3,65%	6,12%	-5,13%	-1,61%	5,12%	→ 2,2% a.a.
IFIX Bruto	1,64%	-2,28%	2,22%	-1,60%	-0,09%	
IMA-B Bruto	6,07%	-1,25%	6,37%	0,04%	11,47%	
CDI Bruto	0,37%	4,37%	12,35%	1,17%	19,07%	
TIR LÍq. Mercado	3,13%	6,12%	-5,13%	-1,61%	5,12%	→ 2,2% a.a.
CDI LÍq.	0,31%	3,71%	10,50%	1,00%	16,21%	
Cota Inicial Patrimonial ¹	100,00	102,62	93,67	88,88	100,00	
Cota Final Patrimonial ¹	102,62	93,67	88,88	88,41	88,41	
Dividend Yield	1,10%	10,18%	12,81%	1,07%	24,50%	
Variação Cota PL	2,62%	-8,72%	-5,11%	-0,53%	-11,59%	
TIR Bruta PL²	3,65%	1,51%	8,19%	0,52%	15,32%	→ 6,5% a.a.

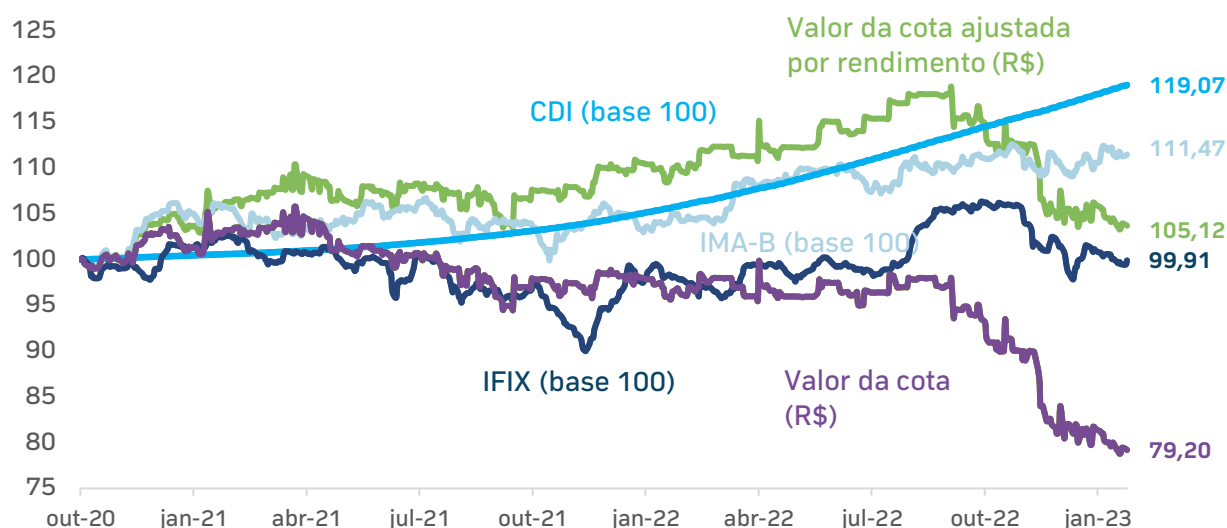
¹Cota Patrimonial: Cota patrimonial ajustada pelo imposto sobre de ganho de capital, desconsiderando os custos de emissão.

² TIR Bruta PL: fluxo de investimentos pela cota patrimonial do HFOF e dividendos distribuídos, ajustada pelo imposto sobre ganho de capital

Fonte: Hedge | Data base: 31/01/2023

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: 31/01/2023

LIQUIDEZ DAS COTAS

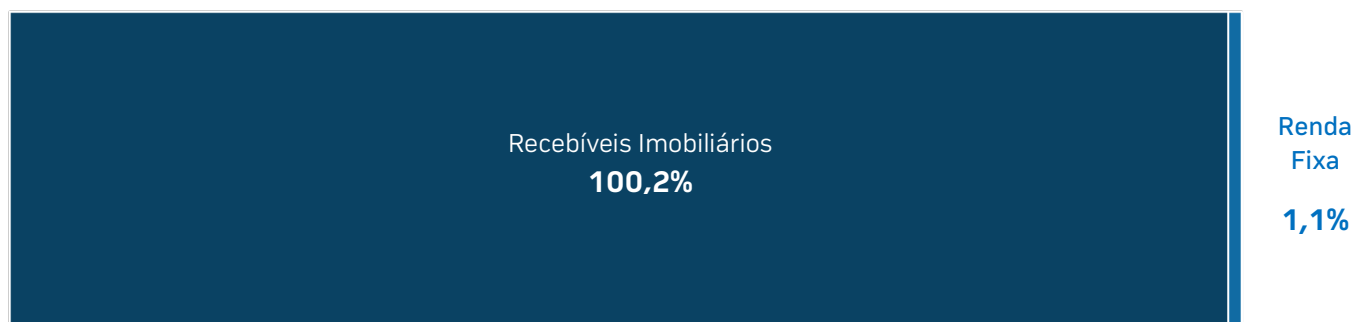
No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 79,20, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 408,4 milhões. Desde o início da negociação de suas cotas, em 26 de janeiro de 2021, o Fundo esteve presente em 96% dos pregões da B3 e teve um giro de 40,3% do total de cotas emitidas.

	Início
Presença em Pregões	96%
Volume negociado (R\$ '000)	196.585
Volume médio diário (R\$ '000)	407
Giro (em % do total de cotas)	40,3%

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

ALOCAÇÃO

A carteira de investimentos do fundo, totalizada em R\$ 462.154.310 com base na posição de janeiro de 2023, é composta por uma posição de 100,2% em CRI e 1,1% em renda fixa.

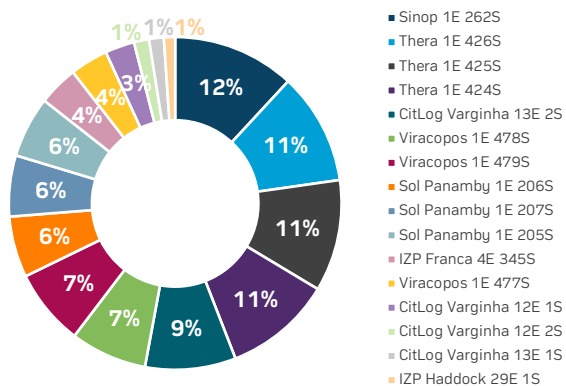


Valores apresentados em % do PL. Fonte: Hedge | Data base: 31/01/2023

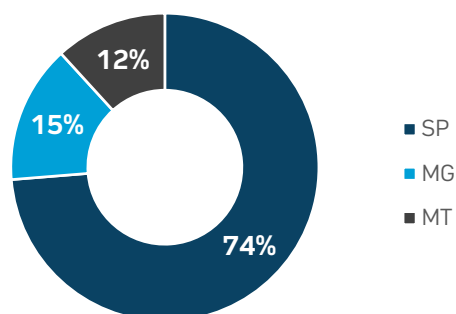
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de recebíveis imobiliários com base na posição de janeiro de 2023. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R\$ 456.995.317.

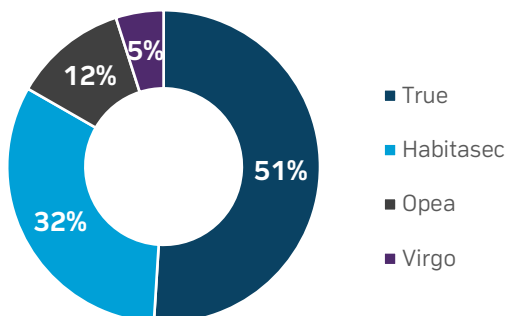
TÍTULOS DETIDOS (% do PL)



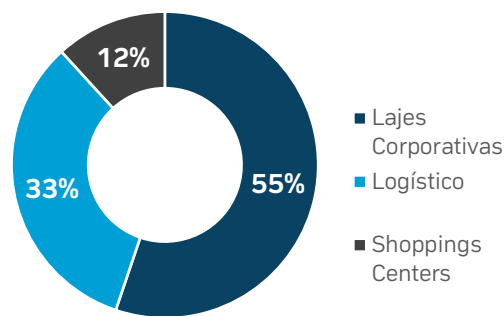
DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (% de CRIs)



EMISSORES (% de CRIs)



SEGMENTOS DO LASTRO (% de CRIs)

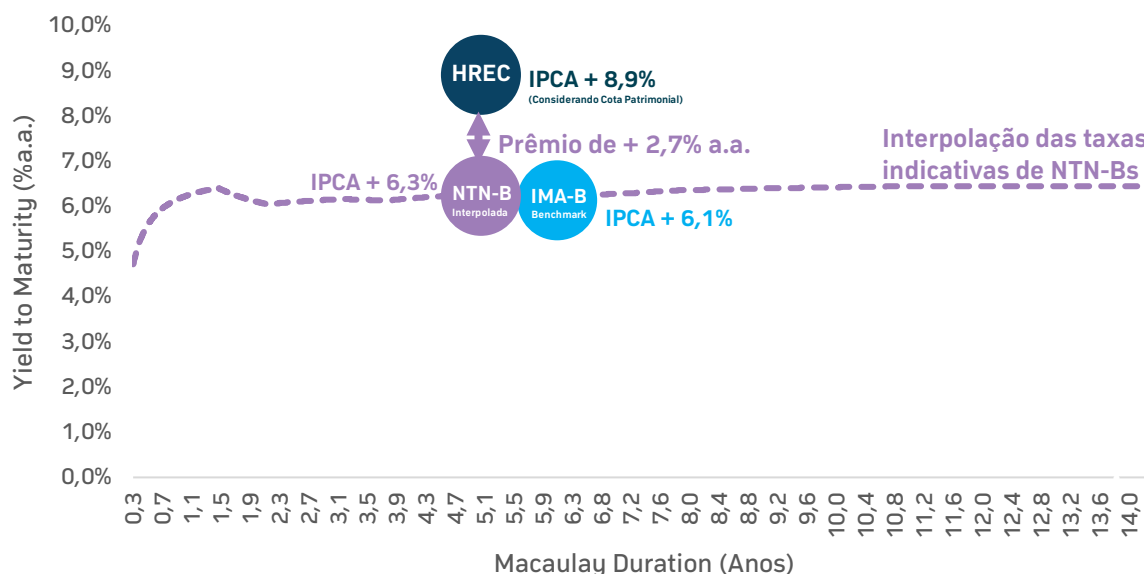


Fonte: Hedge | Data base: 31/01/2023

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* e a linha pontilhada representa a curva interpolada de Juro Real, criada a partir das taxas indicativas de Tesouro IPCA+.

A carteira de CRIs, considerando a marcação a mercado que reflete a cota patrimonial, encerrou o mês com um *yield* de IPCA + 8,9% e *duration* de 5,1 anos, tendo um *spread* de 2,7% com relação a taxa interpolada da curva de Tesouro IPCA+ de *duration* similar. O IMA-B encerrou o mês com um *yield* indicativo de IPCA + 6,1% e uma *duration* de 6,1 anos.



Fonte: Hedge / Anbima | Data base: 31/01/2023

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Segmento	Emissor	Emissão	Série	Posição (R\$ mi)	% PL	Venc.	Duration (anos)	Spread	Taxa Aq. (IPCA+ %)	Taxa MtM (IPCA+ %)
SolPanamby	Corp.	Habitasec	1ª	205ª	27	6,0	set/32	4,2	261	5,38	8,85
				206ª	27	6,0	set/32	4,2	261	5,38	8,85
				207ª	27	6,0	set/32	4,2	261	5,38	8,85
Sinop	Shop.	Opea	1ª	262ª	54	11,9	set/30	4,1	563	8,50	11,84
Thera	Corp.	True	1ª	424ª	48	10,5	jul/41	7,0	218	6,25	8,53
				425ª	50	10,9	jul/41	7,0	218	6,25	8,53
				426ª	50	10,9	jul/41	7,0	218	6,25	8,53
Viracopos	Log.	True	1ª	477ª	17	3,7	dez/31	3,9	176	6,75	7,94
				478ª	34	7,5	dez/31	3,9	176	6,75	7,94
				479ª	34	7,5	dez/31	3,9	176	6,75	7,94
Franca	Corp.	Virgo	4ª	345ª	18	3,9	ago/31	4,5	281	7,66	9,06
Varginha	Log.	Habitasec	12ª	1ª	13	2,9	set/32	4,5	245	8,15	8,70
				2ª	7	1,5	set/32	4,5	245	8,15	8,70
			13ª	1ª	7	1,4	set/32	4,5	245	8,15	8,70
				2ª	40	8,8	set/32	4,5	245	8,15	8,70
Haddock	Corp.	Virgo	29ª	1ª	5	1,1	nov/32	4,4	314	8,75	9,37
					457	100,2		5,1	266	6,81	8,92

Fonte: Hedge | Data base: 31/01/2023 | 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.

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 + 8,85%	Emissão	IPCA + 5,38%
Prazo	12 anos	Duration	4,2 anos
Spread	261 bps vs. NTN	LTV	65% de LTV
Volume	R\$ 90.000.000	Laudo	R\$ 138.000.000
Lastro	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários CCI	Garantia	Alienação Fiduciária de Imóveis Fiança e Coobrigação dos Sócios Fundos de Reserva
Local	São Paulo, SP Vila Olímpia Paulista Chácara Sto. Antonio	Segmento	Corporativo
Emissão	Habitasec S. 205 ^a , 206 ^a , 207 ^a	Cetip	20J0030144 20J0030180 20J0033610

CRI SINOP

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



MTM	IPCA + 11,84%	Emissão	IPCA + 8,50%
Prazo	10 anos	Duration	4,1 anos
Spread	563 bps vs. NTN	LTV	27% de LTV
Volume	R\$ 80.000.000	Laudo	R\$ 295.300.000
Lastro	Debênture CCI	Garantia	Alienação Fiduciária de Imóvel CF de Recebíveis Fiança Sócios Fundo de Reserva e de Despesas
Local	Sinop, MT	Segmento	Shopping Center
Emissão	Opea Sec S. 262 ^a	Cetip	20I0795196

CRI THERA

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



MTM	IPCA + 8,53%	Emissão	IPCA + 6,25%
Prazo	20 anos	Duration	7,0 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

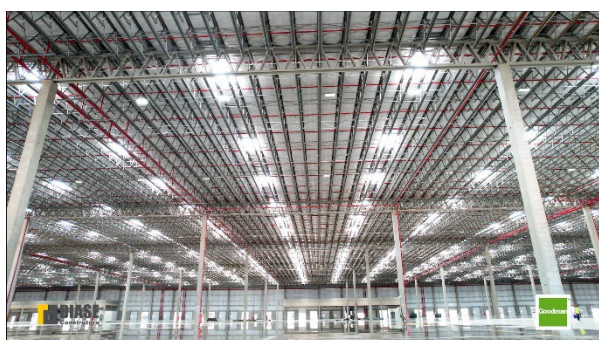
Design Office com projeto da Jacobsen, escritório internacional de arquitetura



MTM	IPCA + 9,06%	Emissão	IPCA + 7,50%
Prazo	10 anos	Duration	4,5 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

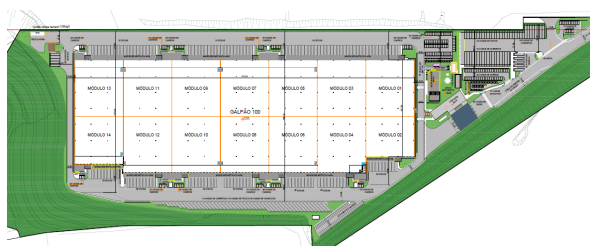
Galpão logístico em localização estratégica no eixo Anhanguera Bandeirantes



MTM	IPCA + 7,94%	Emissão	IPCA + 6,75%
Prazo	10 anos	Duration	3,9 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 + 8,70%	Emissão	IPCA + 8,15%
Prazo	10 anos	Duration	4,5 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 + 9,37%	Emissão	IPCA + 8,75%
Prazo	10 anos	Duration	4,4 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

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