

Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11



FEVEREIRO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
NEGOCIAÇÃO	5
SEGMENTO DOS FUNDOS DE CRI	8
DESEMPENHO DO FUNDO	9
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	13
DESCRIÇÃO DOS ATIVOS	15
DOCUMENTOS	23



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\$ 88,84

COTA DE MERCADO

R\$ 77,25

VALOR DE MERCADO

R\$ 398,4 mi

QUANTIDADE DE COTAS

5.156.765

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.054

YIELD COTA MERCADO*

IPCA+10,6%

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.

Fonte: Hedge. Data base: fevereiro-23.

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

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

O grande destaque do mês de fevereiro em relação à performance dos investimentos foi a renda fixa. Numa reversão do comportamento dos mercados, tivemos um desempenho inverso ao de janeiro em quase todas as classes de ativo e a potência das altas taxas da Selic, em 13,75% ao ano, asseguraram que a renda fixa fosse a grande vencedora nesse começo de ano.

Assim tivemos uma queda na Ibovespa de 7,49%, levando a uma rentabilidade acumulada negativa de 4,38% em 2023. O IFIX teve rentabilidade negativa de 0,45% em fevereiro e com isso cai 2,05% no ano, enquanto o dólar valorizou 2,13% no mês, o que nos leva a uma desvalorização de 0,29% no acumulado do ano.

Sem sombra de dúvida, o que tem pautado a agenda e direcionado o comportamento dos mercados em 2023 são duas variáveis que são altamente correlacionadas e, de fato, interligadas: a política monetária expressa pela taxa Selic determinada pelo Banco Central (BACEN) e a sustentabilidade do serviço da dívida pública assegurada pelo arcabouço fiscal que o país terá. Em fevereiro, continuamos a assistir o crescimento das críticas feitas por representantes do governo ao atual nível da taxa de juros e uma discussão grande no mercado e nos meios acadêmicos sobre como financiar o aumento de gastos que se estabeleceu desde a aprovação da chamada PEC da Transição.

Com o debate crescendo e a insegurança sobre a condução da política fiscal se instalando, assistimos, por exemplo, à saída de capital estrangeiro da B3, da ordem de R\$ 2,1 bilhões, interrompendo um ciclo de quatro meses de fortes entradas de recursos para investimentos no mercado listado brasileiro. A situação parece que começou a se definir a partir do fim de fevereiro, abrindo o que pode ser um cenário mais positivo para tentar reverter as previsões de baixo crescimento do PIB para 2023, expressas pelo mercado na pesquisa FOCUS, que estão em 0,84%. A divulgação dos números do crescimento do PIB pelo IBGE, apontando uma variação positiva de 2,90% para o ano de 2022, mas com uma queda de 0,20% para o último trimestre do ano, acendeu uma luz amarela, indicando que podemos estar na vizinhança de uma recessão. Sem dúvida, a reoneração parcial dos combustíveis que foi anunciada em 28 de fevereiro mostra um passo acertado do governo em reduzir o déficit público estimado para o ano, muito embora a taxação por quatro meses das exportações de óleo bruto sejam um precedente perigoso que exige vigilância e atenção do setor produtivo de commodities agropecuárias e minerais para que essa seja uma medida pontual e não um instrumento de governo para resolver sua eventual incapacidade de criar um arcabouço fiscal confiável para o país. O Ministério da Fazenda veio também anunciar que antes do fim de março vai apresentar o desenho do novo arcabouço fiscal, gerando expectativas de que as medidas consigam garantir uma credibilidade para a estabilização da relação dívida/PIB, embora em níveis mais altos que o atual (ao redor de 74%), mas ainda em níveis compatíveis com a nossa situação de economia emergente e sem descolamento muito grande em relação aos nossos pares no cenário internacional. Surgiram diversas especulações sobre a nova regra fiscal, com métricas que poderiam utilizar evoluções do PIB per capita, a relação dívida/PIB, fatores anticíclicos e tantas outras, mas só conheceremos a proposta do governo em alguns dias. O que se espera é que o anúncio de um novo arcabouço fiscal permita ao BACEN começar a baixar os juros, alimentando a economia e evitando uma recessão técnica. Outras questões que devem entrar no radar nos próximos dois meses e devem ter impactos nos mercados são a nova política de preços para a Petrobrás e a discussão sobre a Reforma Tributária, duas discussões muito importantes e que balizarão as expectativas do mercado para o ano de 2023.

No campo externo, o mercado tem questões de certa forma parecidas com as nossas no que tange à definição sobre qual será a taxa terminal do atual ciclo de aperto monetário promovido pelo FED, banco central americano, que baliza as taxas de grande parte das outras economias desenvolvidas do mundo. Temos assistido a um movimento pendular, ora se falando que as pressões inflacionárias estão diminuindo, ora se constatando que as taxas de desemprego não estão aumentando, demonstrando que a economia continua aquecida. Sem dúvida, a questão de quando terminará o aumento de juros nas maiores economias do mundo terá bastante influência sobre a definição da política monetária conduzida pelo BACEN. De qualquer forma, a expectativa atual é que as taxas de

juros americanas sejam elevadas para algo entre 5,50% e 6,00%, e esse patamar deve ser suficiente para promover um desaquecimento gradual da economia americana, o chamado pouso suave. Caso esse cenário se concretize, a nossa opinião é que com o reforço de um arcabouço fiscal razoável e o endereçamento de uma Reforma Tributária positiva para a economia, o BACEN possa começar a reduzir as taxas de juros no Brasil a partir do fim do terceiro trimestre de 2023.

Continuamos acreditando que os mercados de renda variável, principalmente os Fundos de Investimento Imobiliário e o mercado de ações, ainda vão se recuperar de forma expressiva nos próximos dois anos e devem ter presença relevante no portfólio dos investidores.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

NEGOCIAÇÃO

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.

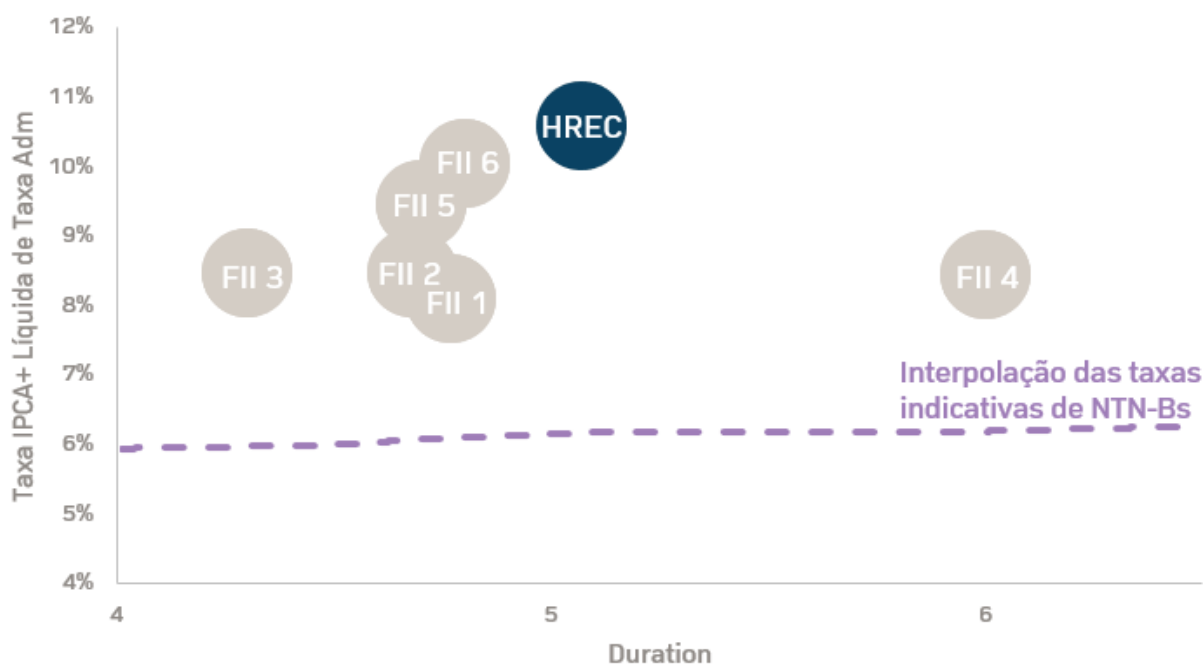
As informações se referem à carteira de fechamento do mês e consideram a reversão do ágio ou deságio para a cota patrimonial do fundo. As expectativas de *dividend yield* ou de rentabilidade citadas abaixo não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

HREC			Preço mercado	Yield (IPCA+)	Yield % a.a. (-) Taxa ADM	Spread NTN-B (-) Taxa ADM
Patrimonial	Patrimônio Líquido (R\$)	458.136.553	73,00	12,34%	11,54%	5,39%
	Cota Patrimonial (R\$/cota)	88,84	74,00	12,12%	11,32%	5,17%
	Carteira de CRIs (% do PL)	100,31%	75,00	11,89%	11,09%	4,95%
	Duration Portfolio de CRI (anos)	5,07	76,00	11,67%	10,87%	4,72%
	Yield % a.a. (IPCA +)	8,81%	77,00	11,45%	10,65%	4,50%
	Spread (NTN-B +)	2,67%	78,00	11,23%	10,43%	4,28%
Mercado	Cota Mercado (R\$/cota)	77,25	79,00	11,00%	10,20%	4,06%
	Ágio (+) / Deságio (-) sobre PL	-13,05%	80,00	10,78%	9,98%	3,83%
	Dividend Yield (12m)	15,47%	81,00	10,56%	9,76%	3,61%
	Ult. Dividend Yield Anualizado	13,98%	82,00	10,34%	9,54%	3,39%
	Yield % a.a. (IPCA+)	11,39%	83,00	10,11%	9,31%	3,17%
	Spread (NTN-B +)	5,25%	84,00	9,89%	9,09%	2,94%

Fonte: Hedge | Data base: 28/02/2023

ANÁLISE COMPARATIVA

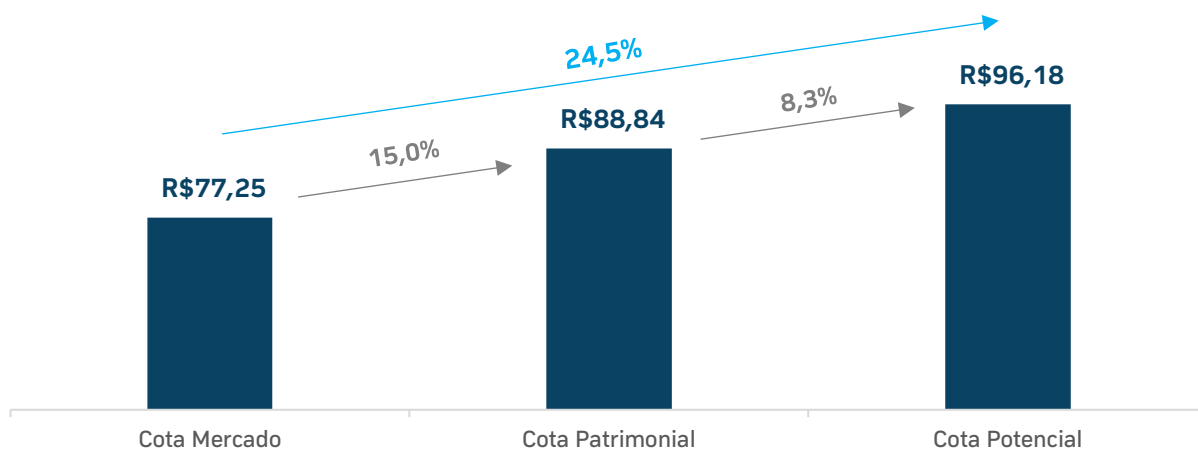
O gráfico abaixo faz uma comparação do HREC com os FIIs de CRI que consideramos ter um nível de risco semelhante ao Fundo, que divulgam em seus relatórios as análises de sensibilidade de *yield* vs. preço das cotas no mercado secundário. A análise é feita calculando o *yield* implícito, líquido de taxa de administração, e *duration* média do portfólio.



Fonte: Hedge e relatórios dos fundos | Data base: 28/02/2023

COTA POTENCIAL

A cota de mercado do HREC encerrou o mês de fevereiro sendo cotada na B3 a **R\$ 77,25**, enquanto sua cota patrimonial encerrou o mês cotada a **R\$ 88,84**. 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: 28/02/2023

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

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.

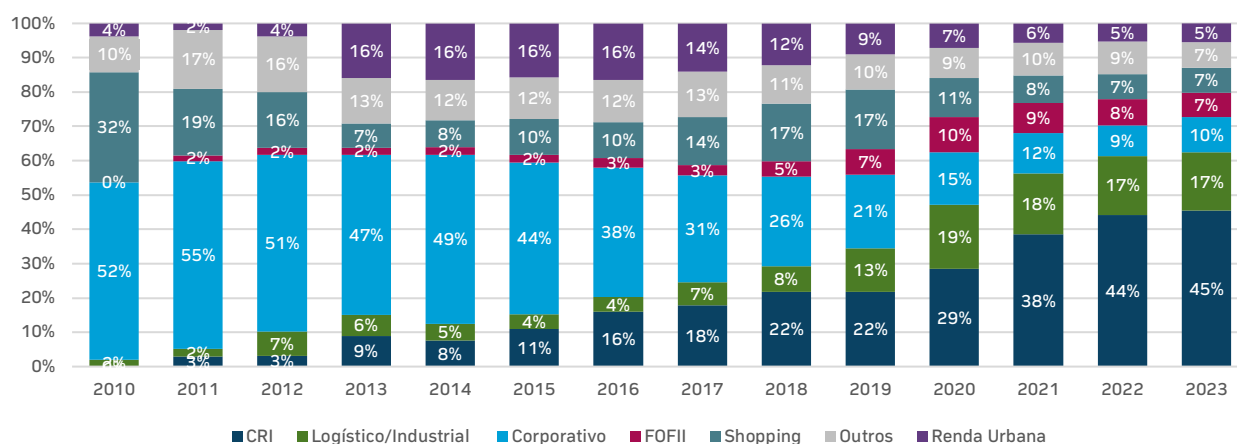
Na marcação a mercado dos papéis de renda fixa, mantidas todas as demais premissas fixas, um aumento da taxa se reflete em uma redução do preço do papel, e uma redução da taxa corresponde a um aumento do preço.

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.

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.



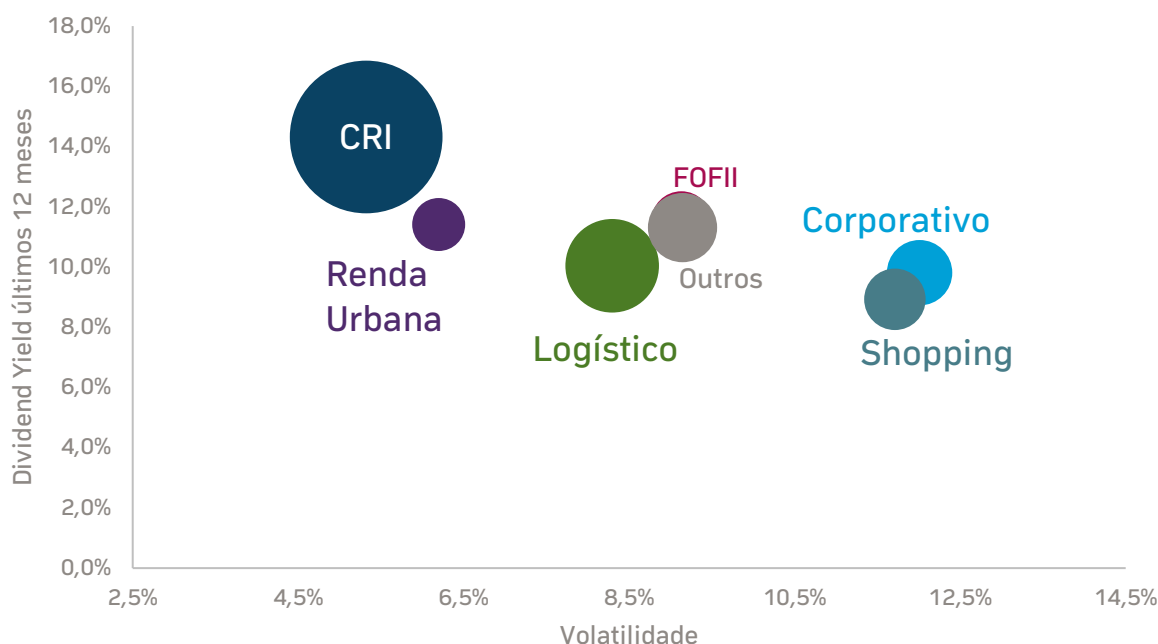
Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 28/02/2023

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: 28/02/2023

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,90 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro de 2023. O pagamento foi realizado em 14 de março de 2023, aos detentores de cotas em 28 de fevereiro de 2023.

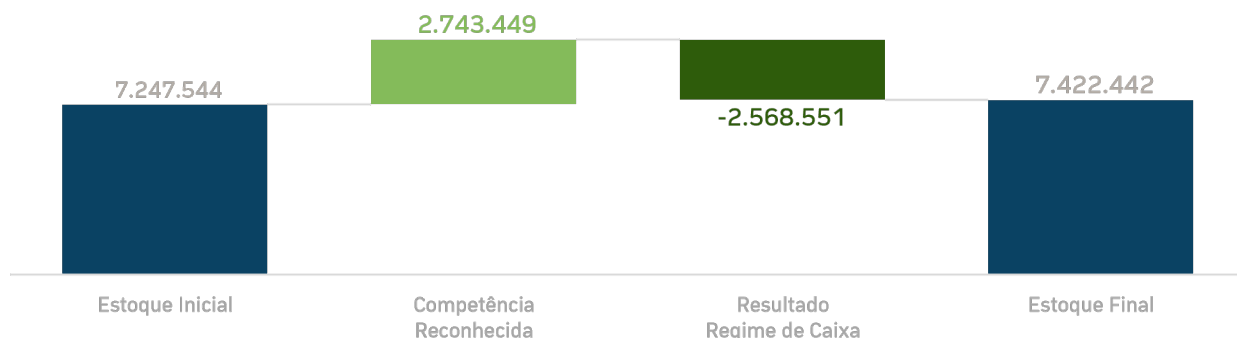
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas operacionais, outras receitas e despesas operacionais do Fundo. A tabela a seguir demonstra o resultado do Fundo (em R\$).

Resultado	fev/23	R\$/Cota	1º Sem 2023	R\$/Cota ¹
Receita Operacional	5.623.844	1,09	10.453.051	1,01
CRI - Juros	2.828.892	0,55	5.603.236	0,54
CRI - Correção Monetária	2.794.953	0,54	4.849.814	0,47
Outras Receitas	35.302	0,01	78.106	0,01
Fundos Imobiliários	0	0,00	0	0,00
Renda Fixa	35.302	0,01	78.106	0,01
Total de Despesas	-354.830	-0,07	-694.478	-0,07
Despesas Operacionais	-354.830	-0,07	-694.478	-0,07
Resultado Operacional	5.304.317	1,03	9.836.679	0,95
Rendimento	4.641.089	0,90	9.282.177	0,90

¹R\$/cota médio do 1º semestre de 2023.

Fonte: Hedge | Data base: 28/02/2023

ESTOQUE DE RENDIMENTO



Fonte: Hedge | Data base: 28/02/2023

Além do resultado demonstrado pelo gráfico anterior, os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R\$ 7.422.442 (R\$ 1,44 por cota) de rendimentos de correção monetária que ainda não foram convertidos em caixa para o Fundo.

Também há R\$ 0,32 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.

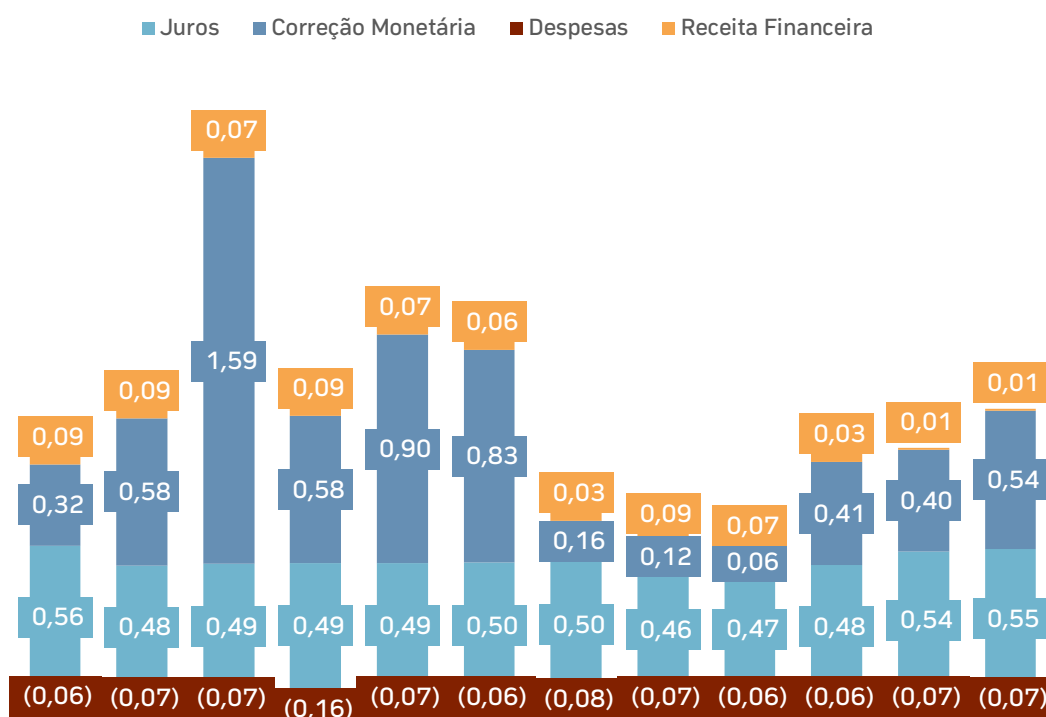
Há em conjunto **R\$ 1,76 por cota de rendimentos reconhecidos e retidos no fundo.**

RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R\$/cota)

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.

O pagamento da taxa de performance referente ao segundo semestre de 2022 foi postergado pela gestão, conforme prerrogativa do regulamento do fundo, e será paga em três parcelas iguais, equivalentes a R\$ 0,05 por cota, nos meses de abril, maio e junho de 2023.



	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	Média
Resultado	0,91	1,08	2,08	1,00	1,39	1,33	0,61	0,60	0,54	0,86	0,88	1,03	1,03
Rendimento	0,95	1,00	1,30	1,40	1,10	0,80	0,80	0,90	0,95	0,95	0,90	0,90	1,00
Resultado Acumulado	0,02	0,10	0,88	0,48	0,78	1,30	1,12	0,71	0,31	0,22	0,20	0,32	-

Fonte: Hedge | Data base: 28/02/2023

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	fev/23	YTD	Início
Cota Inicial em Bolsa (R\$)	100,00	102,62	98,25	79,20	81,50	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	1,10	10,45	12,00	0,90	1,85	25,40
Dividend Yield	1,10%	10,18%	12,21%	1,14%	2,27%	25,40%
Cota Final em Bolsa (R\$)	102,62	98,25	81,50	77,25	77,25	77,25
Ganho de Capital	2,62%	-4,26%	-17,05%	-2,46%	-5,21%	-22,75%
Retorno Total Bruto	3,72%	5,93%	-4,83%	-1,33%	-2,94%	2,65%
TIR bruta Mercado	3,73%	6,25%	-5,16%	-1,33%	-2,98%	3,01%
IFIX Bruto	1,64%	-2,28%	2,22%	-0,45%	-2,05%	-0,54%
IMA-B Bruto	6,07%	-1,25%	6,37%	1,28%	1,32%	12,90%
CDI Bruto	0,37%	4,37%	12,35%	0,92%	2,10%	20,17%
TIR LÍq. Mercado	3,20%	6,25%	-5,16%	-1,33%	-2,98%	3,01%
CDI LÍq.	0,31%	3,71%	10,50%	0,78%	1,79%	17,14%
Cota Inicial Patrimonial ¹	100,00	103,85	94,67	89,31	89,83	100,00
Cota Final Patrimonial ¹	103,85	94,67	89,83	89,74	89,74	89,74
Dividend Yield	1,10%	10,06%	12,68%	1,01%	2,06%	25,40%
Variação Cota PL	3,85%	-8,84%	-5,11%	0,48%	-0,10%	-10,26%
TIR Bruta PL²	4,96%	1,29%	8,08%	1,50%	1,98%	17,13%

148%
do CDI

► 1,3% a.a.

► 1,3% a.a.

► 6,9% a.a.

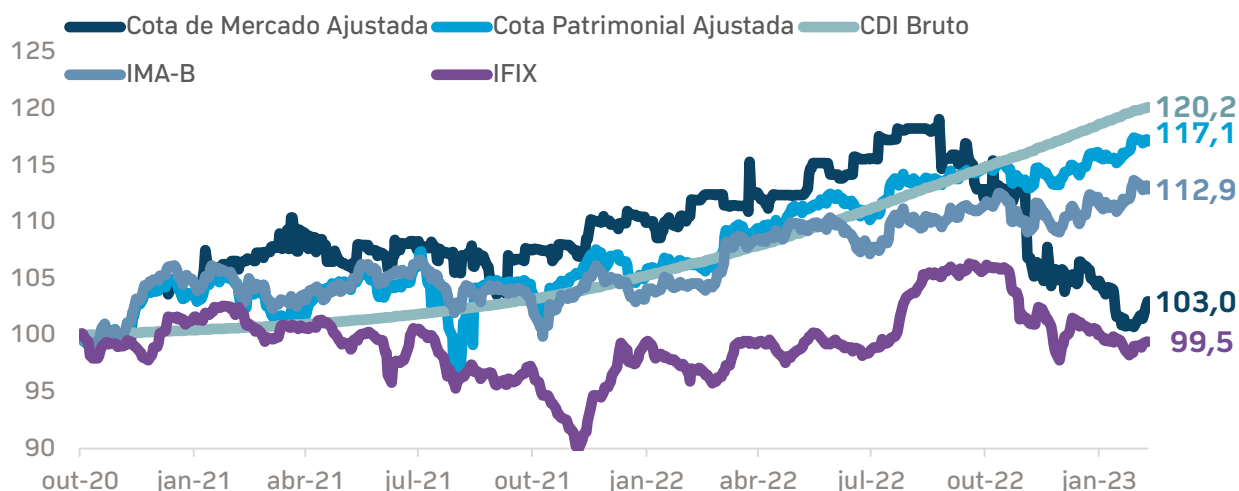
¹Cota Patrimonial: Cota patrimonial ajustada pelo imposto sobre de ganho de capital, desconsiderando os custos de emissão.

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

Fonte: Hedge | Data base: 28/02/2023

RENTABILIDADE ACUMULADA

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 | Data base: 28/02/2023

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 77,25, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 398,4 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 88,84. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 4,8% das cotas do Fundo.

Negociação B3	fev-23	2023	12 meses
Presença em Pregões	100%	100%	97%
Volume negociado (R\$ '000)	2.450	5.347	21.540
Giro (em % do total de cotas)	0,6%	1,3%	4,8%

Fonte: Hedge | Data base: 28/02/2023

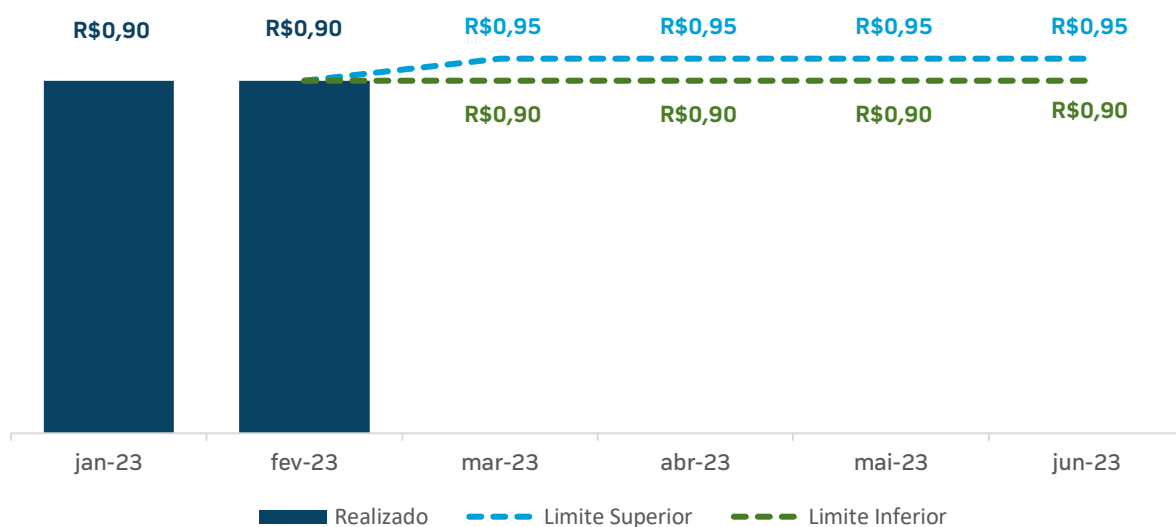


Fonte: Hedge | B3. Data base: 28/02/2023

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.

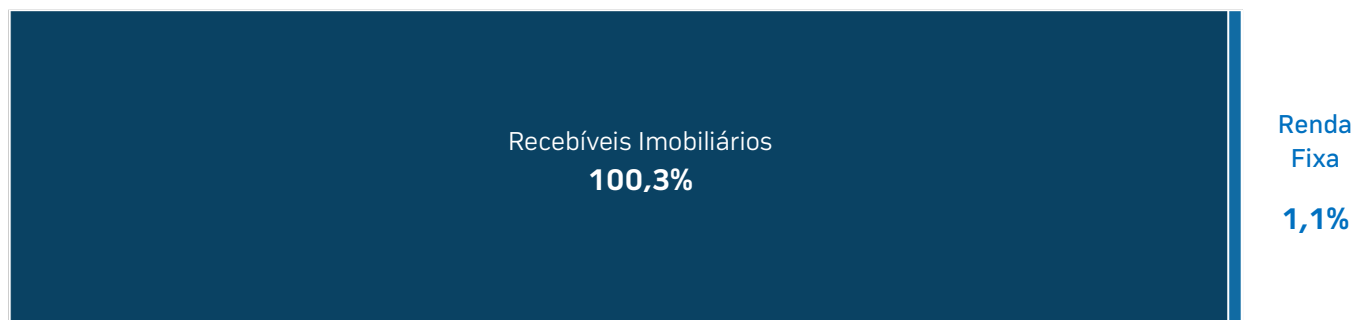


Fonte: Hedge | Data base: 28/02/2023

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

ALOCÇÃO

A carteira de investimentos do fundo, totalizada em R\$ 464.640.558 com base na posição de fevereiro de 2023, é composta por uma posição de 100,3% em CRI e 1,1% em renda fixa.

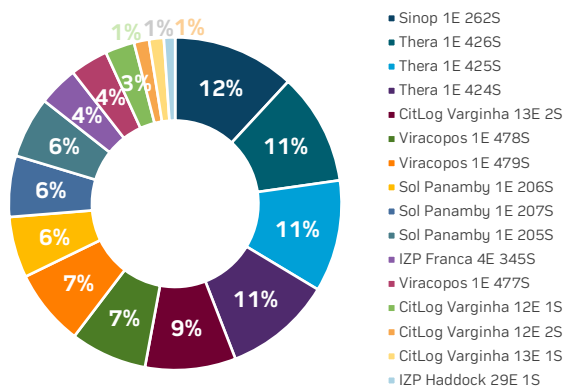


Valores apresentados em % do PL. Fonte: Hedge | Data base: 28/02/2023

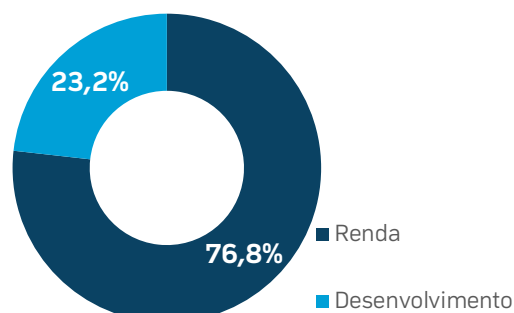
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

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.

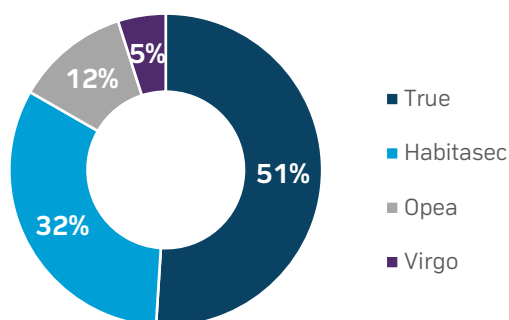
TÍTULOS DETIDOS (% do PL)



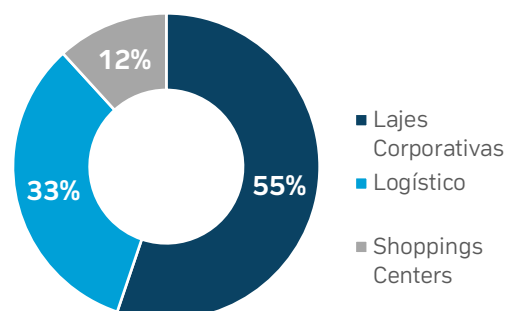
CLASSIFICAÇÃO (% de CRIs)



EMISSORES (% de CRIs)

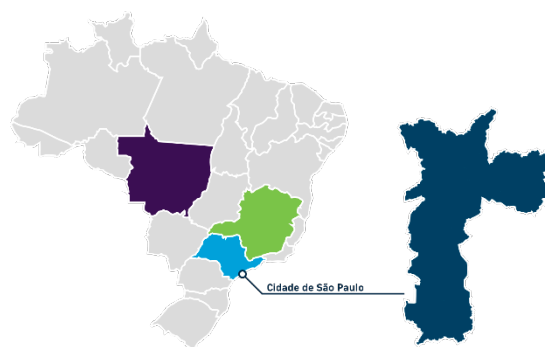


SEGMENTOS DO LASTRO (% de CRIs)

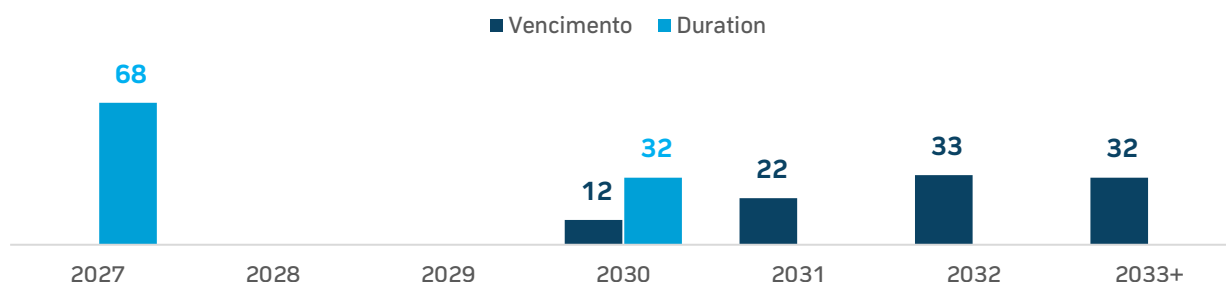


DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (% de CRIs)

São Paulo	73%
Cidade de São Paulo	55%
Minas Gerais	15%
Mato Grosso	12%



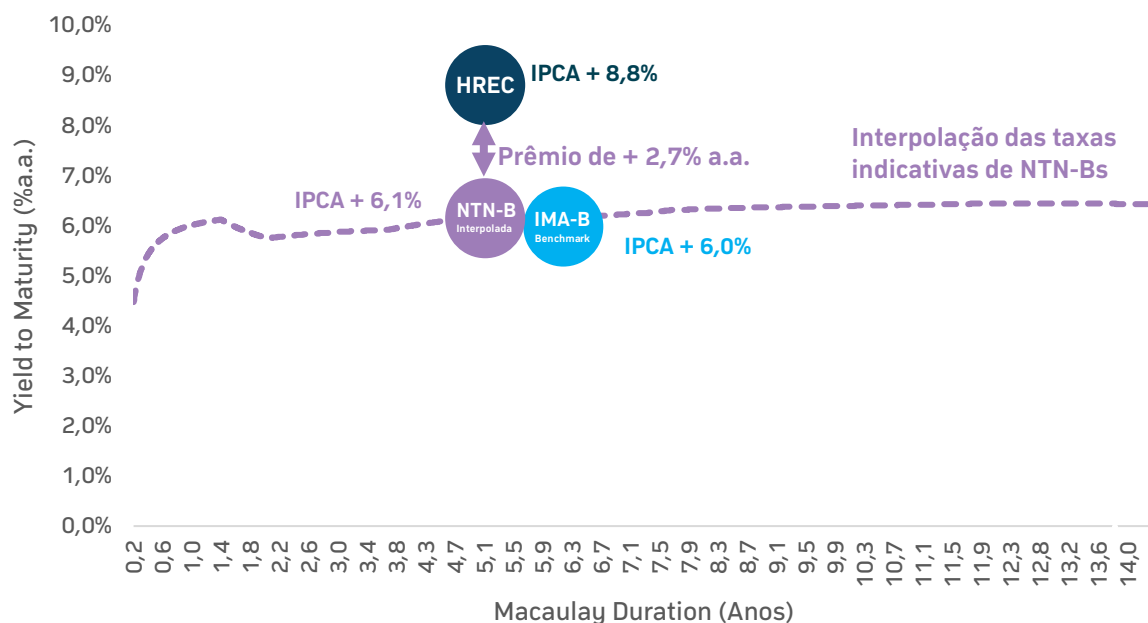
VENCIMENTO E DURATION (% de CRIs)



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 + 8,8% e *duration* de 5,0 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 + 6,0% e uma *duration* de 6,2 anos.



Fonte: Hedge / Anbima | Yield considera a cota patrimonial do fundo | Data base: 28/02/2023

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Segmento	Emissor	Emissão	Série	Posição (R\$ mi)	% PL	Venc.	Duration (anos)	Spread	Taxa Aq. (IPCA+ %)	Taxa MtM (IPCA+ %)
Thera	Corp.	TRUE	1ª	424ª	48	10,5	jul/41	7,0	218	6,25	8,49
				425ª	50	10,9	jul/41	7,0	218	6,25	8,49
				426ª	50	10,9	jul/41	7,0	218	6,25	8,49
Viracopos	Log.	TRUE	1ª	477ª	17	3,7	dez/31	3,9	176	6,75	7,76
				478ª	34	7,5	dez/31	3,9	176	6,75	7,76
				479ª	34	7,5	dez/31	3,9	176	6,75	7,76
SolPanamby	Corp.	HABI	1ª	205ª	27	5,9	set/32	4,2	261	5,38	8,71
				206ª	27	5,9	set/32	4,2	261	5,38	8,71
				207ª	27	5,9	set/32	4,2	261	5,38	8,71
CitLog Varginha	Log.	HABI	12ª	1ª	13	2,9	set/32	4,5	245	8,15	8,57
				2ª	7	1,5	set/32	4,5	245	8,15	8,57
			13ª	1ª	7	1,4	set/32	4,5	245	8,15	8,57
				2ª	41	8,8	set/32	4,5	245	8,15	8,57
Sinop	Shop.	OPEA	1ª	262ª	55	12,0	set/30	4,1	563	8,50	11,68
IZP Franca	Corp.	VIRG	4ª	345ª	18	3,9	ago/31	4,5	281	7,66	8,94
IZP Haddock	Corp.	VIRG	29ª	1ª	5	1,1	nov/32	4,4	314	8,75	9,23
					460	100,3		5,1	267	6,82	8,81

Fonte: Hedge | Data base: 28/02/2023 | 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 THERA

Reembolso da aquisição de 5 andares do Thera Corporate, edifício AAA, com ABL de 10.586 m², adquirido pelo fundo Hedge AAA FII, fundo de portfólio de lajes corporativas administrado pela Hedge Investments.

TAXA EMISSÃO IPCA + 6,25%	TAXA MTM IPCA + 8,49%	SPREAD 218 bps	SALDO CURVA R\$ 174,0 mi	DURATION 7,0 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	------------------------------------	-----------------------------



LOCALIZAÇÃO



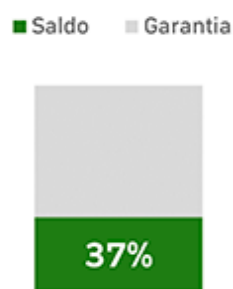
PRAZO

Data de emissão	08/07/2021
Prazo	240 meses
Data de vencimento	08/07/2041
Aniversário	8º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

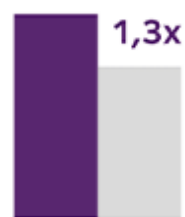
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



ALAVANC. DEVEDOR



RAZÃO NOI vs. PMT



	Série 424	Série 425	Série 426
Securitizadora	True Securitizadora S.A.		
Emissão	1ª emissão True (oferta para profissionais)		
Série	424 ^a	425 ^a	426 ^a
Código Cetip	21G0063228	21G0063256	21G0063257
Volume emitido	R\$ 54,1 milhões	R\$ 54,1 milhões	R\$ 54,1 milhões
Lastró	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários		
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)		
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis		
Razão de garantia	292% do saldo devedor, equivalente a 34% de LTV		
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.		
Custodiante Escriturador	Oliveira Trust DTVM S.A. Itaú Unibanco S.A.		
Fundo de Reserva	-		
Fundo de Despesas	R\$ 149.692 com mínimo de R\$ 84.000		
Multa pré pagamento	Até ago/2022 - 1,00% ago/2023 - 0,50% ago/24 - 0,25%		

CRI VIRACOPOS

Reembolso da aquisição de um Galpão logístico em localização estratégica no eixo Anhanguera Bandeirantes, adquirido pelo fundo Hedge Logística FII, fundo de portfólio de logística administrado pela Hedge Investments.

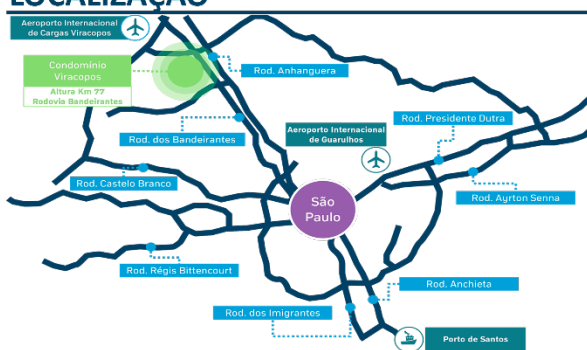
TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 6,75%	IPCA + 7,76%	176 bps	R\$ 178,5 mi	3,9 anos



PRAZO

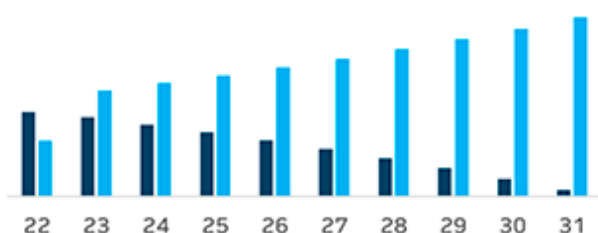
Data de emissão	15/12/2021
Prazo	120 meses
Data de vencimento	15/12/2031
Aniversário	15º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

LOCALIZAÇÃO



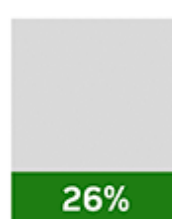
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Juros ■ Amortização



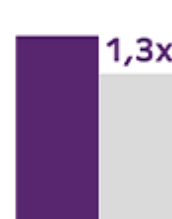
ALAVANC. DEVEDOR

■ Saldo ■ PL



RAZÃO NOI vs. PMT

■ NOI ■ PMT

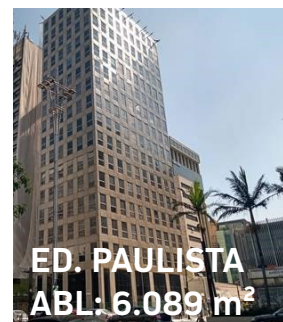
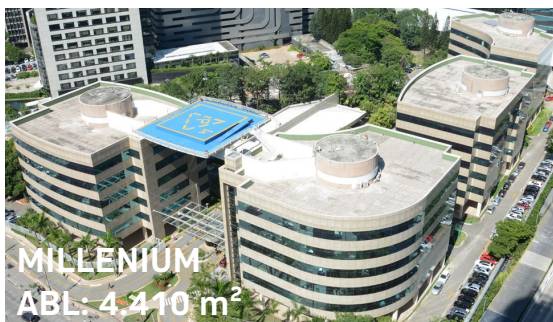


	Série 477	Série 478	Série 479
Securizadora	True Securizadora S.A.		
Emissão	1ª emissão True (oferta para profissionais)		
Série	477 ^a	478 ^a	479 ^a
Código Cetip	21L0354209	21L0355069	21L0355178
Volume emitido	R\$ 35 milhões	R\$ 70 milhões	R\$ 70 milhões
Lastr	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários		
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)		
Garantias	Alienação Fiduciária da Nua Propriedade AF do Direito Real de Superfície		
Razão de garantia	196% do saldo devedor, equivalente a 51% de LTV		
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.		
Custodiante Escriturador	Oliveira Trust DTVM S.A. Itaú Unibanco S.A.		
Fundo de Reserva	-		
Fundo de Despesas	R\$ 200.000 com mínimo de R\$ 150.000		
Multa pré pagamento	Sem multa	1,00% x duration remanescente	

CRI SOLPANAMBY

Operação de antecipação do fluxo de locações gerados por 3 imóveis corporativos em São Paulo, pertencentes ao Grupo SolPanamby. Ativos performados e gerando renda, com fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

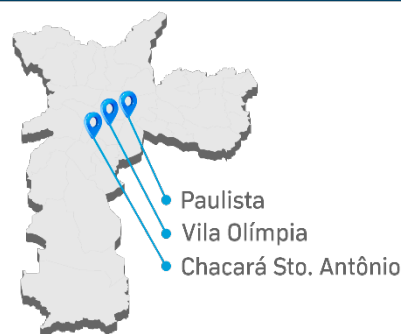
TAXA EMISSÃO IPCA + 5,38%	TAXA MTM IPCA + 8,71%	SPREAD 261 bps	SALDO CURVA R\$ 93,4 mi	DURATION 4,2 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



PRAZO

Data de emissão	20/10/2020
Prazo	144 meses
Data de vencimento	25/09/2032
Aniversário	25º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

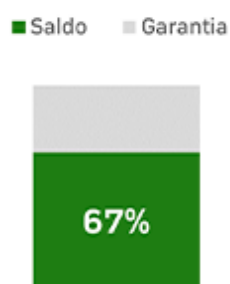
LOCALIZAÇÃO



CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



RAZÃO NOI vs. PMT

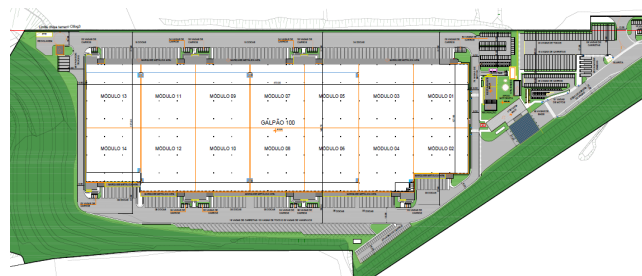


	Série 205	Série 206	Série 207
Securitizadora	Habitasec Securitizadora S.A.		
Emissão	1ª emissão Habitasec (oferta para profissionais)		
Série	205 ^a	206 ^a	207 ^a
Código Cetip	20J0030144	20J0030180	20J0033610
Volume emitido	R\$ 30 milhões	R\$ 30 milhões	R\$ 30 milhões
Lastró	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários		
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)		
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis Fiança e coobrigação dos sócios		
Razão de garantia	155% do saldo devedor, equivalente a 65% de LTV		
Agente Fiduciário	Vórtx DTVM Ltda.		
Custodiante Escriturador	Vórtx DTVM Ltda. Itaú Unibanco S.A.		
Fundo de Reserva	2 meses de PMT		
Fundo de Despesas	-		
Multa pré pagamento	2,0% sobre o saldo devedor		

CRI CITLOG VARGINHA

Financiamento para a construção de um condomínio logístico com 83.000 m² de ABL em Varginha-MG, adquirido pelo Hedge Desenvolvimento Logístico FII, fundo de desenvolvimento administrado pela Hedge Investments.

TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 8,15%	IPCA + 8,57%	245 bps	R\$ 111,0 mi	4,5 anos



PRAZO

Data de emissão	09/09/2022
Prazo	120 meses
Data de vencimento	09/09/2032
Aniversário	9º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

LOCALIZAÇÃO

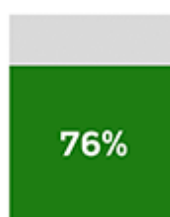


CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



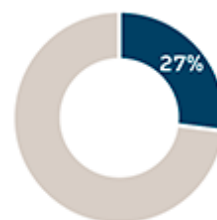
RAZÃO SALDO DEVEDOR

Saldo Garantia



STATUS DA OBRA

% Executado



	E12 S1	E12 S2	E13 S1	E13 S2
Securitizadora	Habitasec Securitizadora S.A.			
Emissão	12ª emissão (para profissionais)		13ª emissão (para profissionais)	
Série	1ª	2ª	1ª	2ª
Código Cetip	22I0089753	22I0089805	22I0089914	22I0089943
Volume emitido	R\$ 22 milhões	R\$ 11 milhões	R\$ 11 milhões	R\$ 66 milhões
Lastro	Debênture			
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)			
Garantias	Alienação Fiduciária de Quotas da SPE, a ser substituída por AF do Imóvel			
Razão de garantia	133% do saldo devedor, equivalente a 75% de LTV			
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.			
Custod/Escreit	Companhia Hipotecária Piratini CHP Itaú Unibanco S.A.			
Fundo de Reserva	-			
Fundo de Despesas	R\$ 100.000 com mínimo de R\$ 50.000			
Multa pré pgto	2% sobre o saldo devedor, limitado a 98% do saldo.			

CRI SINOP

Construção do Shopping Sinop, empreendimento regional com 23.000 m² de ABL, detido por empreendedores locais. Inaugurado em outubro de 2021 e já gerando renda, com fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

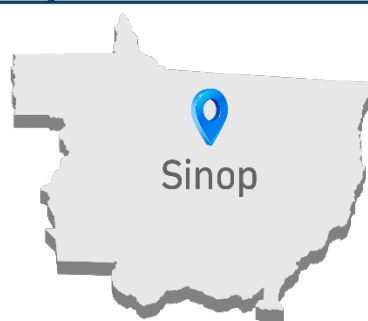
TAXA EMISSÃO IPCA + 8,50%	TAXA MTM IPCA + 11,68%	SPREAD 563 bps	SALDO CURVA R\$ 97,0 mi	DURATION 4,1 anos
-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



PRAZO

Data de emissão	29/09/2020
Prazo	120 meses
Data de vencimento	27/09/2030
Conversível	ao final do 4º ano
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses – correção anual
Status	100% adimplente

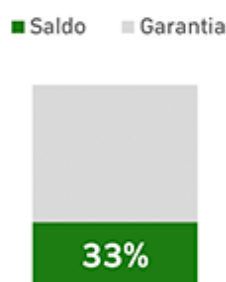
LOCALIZAÇÃO



CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



RAZÃO NOI vs. PMT



Série 262	
Securitizadora	Opea Securitizadora S.A.
Emissão	1ª emissão Opea (oferta para profissionais)
Série	262ª
Código Cetip	2010795196
Volume emitido	R\$ 80 milhões
Lastro	Debênture
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis CF de Recebíveis Fiança dos sócios
Razão de garantia	370% do saldo devedor, equivalente a 27% de LTV
Agente Fiduciário	Pentágono S.A. DTVM
Custodiante/Escriturador	Pentágono S.A. DTVM Itaú Unibanco S.A.
Fundo de Reserva	2 meses de PMT
Fundo de Despesas	12 meses de despesas
Multa pré pagamento	Até 2026 - vedado 2027 - 10,0% 2028 - 8,5% 2029 - 7,0% 2030 - 5,5%

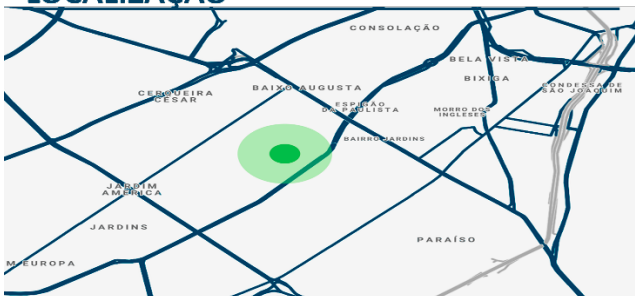
CRI IZP FRANCA

Financiamento para a construção de um Design Office com projeto da Jacobsen, escritório internacional de arquitetura, desenvolvido pelo Hedge Paladin Design Offices FII, fundo administrado pela Hedge Investments.

TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 7,50%	IPCA + 8,94%	281 bps	R\$ 25,0 mi	4,5 anos



LOCALIZAÇÃO

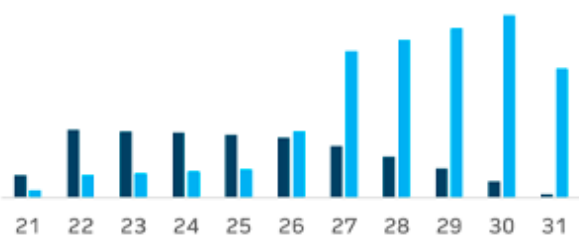


PRAZO

Data de emissão	23/08/2021
Prazo	120 meses
Data de vencimento	18/08/2031
Aniversário	18º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

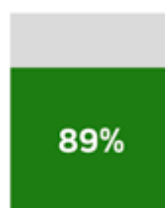
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Juros ■ Amortização



RAZÃO SALDO DEVEDOR

■ Saldo ■ Garantia



SOBRE O ATIVO

Endereço
Al. Franca nº 3003
Área Privativa
7.327 m²
Área de Terreno
1.165 m²
Obra
Iniciada em outubro de 2020

Série 345

Securitizadora	Virgo Companhia de Securitização S.A.
Emissão	1ª emissão (oferta para profissionais)
Série	345ª
Código Cetip	21H0819500
Volume emitido	R\$ 23 milhões
Lastro	Debênture
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Razão de garantia	122% do saldo devedor, equivalente a 82% de LTV
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante/Escriturador	Oliveira Trust DTVM S.A. Banco Bradesco S.A.
Fundo de Reserva	-
Fundo de Despesas	R\$72.524 com mínimo de R\$ 50.000
Multa pré pagamento	Até set/2022 – vedado set/2023 – 3,00% set/24 – 1,5% set/26 – 0,5%

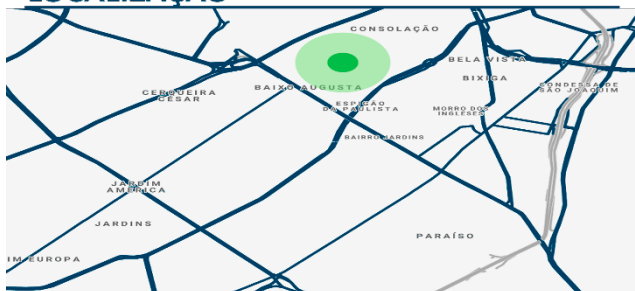
CRI IZP HADDOCK

Financiamento para a construção de um Design Office com projeto da Metro Arquitetos, desenvolvido pelo Hedge Paladin Design Offices FII, fundo administrado pela Hedge Investments.

TAXA EMISSÃO IPCA + 8,75%	TAXA MTM IPCA + 9,23%	SPREAD 314 bps	SALDO CURVA R\$ 30,7 mi	DURATION 4,4 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



LOCALIZAÇÃO



PRAZO

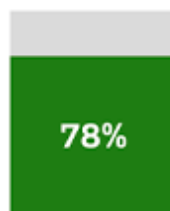
Data de emissão	04/11/2022
Prazo	120 meses
Data de vencimento	04/11/2032
Aniversário	4º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR

Saldo Garantia



STATUS DA OBRA

Endereço
R. Haddock Lobo nº 187
Área Privativa
9.099 m²
Área de Terreno
1.380 m²
Obra
Início em abril de 2023

	Série 1	Série 2
Securitizadora	Virgo Companhia de Securitização S.A.	
Emissão	29ª emissão (oferta para profissionais)	
Série	1ª	2ª
Código Cetip	22K0016381	22K0016415
Volume emitido	R\$ 13,5 milhões	R\$ 16,5 milhões
Lastro	Debênture	
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)	
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis	
Razão de garantia	132% do saldo devedor, equivalente a 76% de LTV	
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.	
Custodiante/Escriturador	Companhia Hipotecária Piratini CHP Itaú Unibanco S.A.	
Fundo de Reserva	-	
Fundo de Despesas	R\$ 90.000 com mínimo de R\$ 30.000	
Multa pré pagamento	Até nov/2023 – vedado nov/24 – 3,00% nov/25 – 1,5% nov/27 – 0,5%	

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstração financeira](#)[Informe Mensal](#)**Autorregulação
ANBIMA**

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.

Relatório Gerencial Hedge Recebíveis Imobiliários FII



Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br