

Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11

SETEMBRO DE 2021

Relatório Gerencial

OBJETIVO DO FUNDO

O HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme sua política de investimentos, preponderantemente pelo investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

COTA PATRIMONIAL**R\$ 94,42****COTA DE MERCADO****R\$ 98,00****VALOR DE MERCADO****R\$ 278,9 mi****QUANTIDADE DE COTAS****2.846.000****QUANTIDADE DE COTISTAS****334****INÍCIO DAS ATIVIDADES**

Outubro de 2020

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,80%* ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX

TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o que exceder o IMA-B

OFERTAS CONCLUÍDAS

Três emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HREC11

TIPO ANBIMA

FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

* 0,60% ao ano se o PL for superior a R\$ 1 bi
Fonte: Hedge / Itaú. Data base: setembro-21.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Setembro foi um mês em que assistimos a várias mudanças de percepção nos mercados e o resultado final acabou sendo muito negativo. Surpreendente o fato de que a materialização de uma melhora no enfrentamento da pandemia através das campanhas de vacinação, de certa maneira tão antecipadas por nós e por vários agentes de mercado, que pode ser verificada pela queda expressiva do número de mortes e novos casos, não tenha sido acompanhada por uma melhora nos mercados derivada de uma reabertura da economia e de números animadores de atividade econômica. Acreditamos que vários fatores acabaram contribuindo para que essa situação se estabelecesse.

Vamos começar pelo campo político, onde abrimos o mês com muita preocupação e nervosismo e o terminamos, de certa forma, com as instituições fortalecidas. Os dias anteriores às comemorações do dia 7 de setembro foram nervosos, com várias declarações do Presidente da República convocando a população a vir às ruas e a se manifestar contra os outros Poderes Constituídos da República, em especial o Judiciário, e declarações de cunho autoritário que elevaram a temperatura a um nível não visto em décadas no Brasil, tendo como consequência um aumento da percepção de risco do Brasil por receio de que pudesse haver uma eventual ruptura institucional. Pode-se dizer que a corda esticou no ponto máximo de tensão mas não rompeu, e aqui houve inclusive uma reviravolta, pois o que assistimos a partir desse clímax foi extremamente positivo. O próprio Presidente da República publicou uma carta, alegadamente com mentoria ou redação alinhavada pelo ex-presidente Michel Temer, em que reafirmou sua obediência à Constituição e o respeito às instituições e à autonomia do Judiciário e do Legislativo. Dias depois desta carta, tivemos uma entrevista do presidente Bolsonaro à revista Veja, onde ele descarta completamente a possibilidade de qualquer ruptura institucional no Brasil e reafirma seu respeito à Constituição. Nossa percepção foi que a pronta resposta da sociedade civil através da imprensa, e o firme discurso dos presidentes dos Poderes Constituídos da República, em especial do STF e do Senado, foram determinantes para o restabelecimento da tranquilidade no cenário posterior às manifestações de 07/09. Como se nota, apesar de definitivamente termos entrado de forma antecipada no período de tensão pré-eleitoral, terminamos o mês de setembro muito melhor do que começamos, mas para nossa surpresa os mercados não refletiram essa melhora.

No cenário externo, depois de várias especulações sobre o início do processo de *tapering* pelo FED, banco central americano, que reduzirá até a total interrupção a aquisição de títulos, o que vem contribuindo para aumentar a liquidez do sistema financeiro, assistimos em setembro à confirmação de que esse momento chegou e deve finalmente ser anunciado na reunião de novembro do FED, com conclusão prevista para o final de 2022, quando se iniciaria, provavelmente, um período de lento aumento das taxas de juros, sinalizando um movimento suave de normalização da política monetária do Banco Central americano, que provavelmente ditará o ritmo e a condução da política monetária em diversos países do mundo. Após o anúncio dessa, de certa forma esperada, alteração na condução da política americana pelo FED, as taxas de juros, em especial os *10y Treasuries* passaram a apontar um nível de juros acima de 1,50%, indicando que o mercado entendeu o recado e que essa transição será tranquila.

Se no campo da política monetária não tivemos surpresas, não podemos dizer o mesmo sobre a situação na China, onde começam os problemas que talvez expliquem a má performance do mês. A situação pré-falimentar da incorporadora Evergrande, com dívidas da ordem de USD 300 bi, sem dúvida trouxe uma piora para o ambiente de negócios ao redor do mundo por várias razões, desde a incerteza a respeito de como as autoridades chinesas irão lidar com esse default e as consequências em setores e empresas afetadas, como também o receio de não sabermos com exatidão qual o tamanho do problema no mercado imobiliário chinês, tanto na sua extensão em número de empresas afetadas quanto, e principalmente, no mercado de commodities onde a China é o principal importador do mundo e dá sustentação a várias cadeias produtivas ao redor do globo. Para ilustrar, basta observar o corrido nos últimos meses no mercado de minério de ferro, onde depois de assistir a uma impressionante escalada de preços que levou suas cotações ao nível recorde de U\$237/ton em maio deste ano, verificamos perplexos a derrocada dos preços nos últimos meses, que chegaram a vir a U\$96/ton em setembro, em uma queda de surpreendentes 60% em menos de quatro meses. Sim, a situação que vem se materializando na China ao longo de 2021, desde as primeiras intervenções nas empresas de

tecnologia até a crise atual na construção civil, passou a ser um ponto de atenção e definitivamente contribuiu para a má performance dos mercados em setembro.

O outro ponto de atenção, tanto para o Brasil quanto para o exterior, é a questão energética. Estamos vendo os preços do petróleo e seus derivados atingirem os maiores valores desde 2018 e isso não só impacta a indústria através do aumento de custos que se propagam pela economia, trazendo um aumento de inflação, como também cria gargalos de produção que junto com aqueles já produzidos pelas paralizações de cadeias produtivas em função da pandemia, também acabam contribuindo para o aumento da inflação. Nesse aspecto, não restam dúvidas que temos um problema que deve ser acompanhado com muita atenção, mas acreditamos que essa questão de aumento da energia acabará se mostrando transitória e o aumento de produção que deve provocar trará a normalização para os mercados.

Voltando para o Brasil, e ainda na questão do aumento da energia, temos uma situação em especial mais preocupante do que aquela que estamos vendo no mercado externo, principalmente pela crise hídrica, que afeta o nosso mercado de forma intensa devido à maior participação das hidrelétricas na nossa matriz de fornecimento de energia e, também, à recente escalada do dólar, que acaba contribuindo para a alta de preços, devido à formação do preço das commodities, nesse caso o petróleo, dar-se no exterior com cotações em dólares americanos. Mais uma vez se discute a política de preços dos combustíveis determinada pela Petrobras e ainda a tributação desse setor tão importante para qualquer economia. Sem dúvidas esses pontos contribuem para a piora dos mercados, principalmente pelo impacto que trazem para a inflação. No entanto, acreditamos que, pelo menos na questão da energia elétrica, a normalização da questão hídrica, com a previsão de um período de chuvas igual ou superior à média dos últimos anos, contribuirá para a recuperação dos reservatórios e para a consequente recuperação da capacidade de produção da maior parte das usinas hidrelétricas. Com isso, provavelmente veremos queda no preço da energia nos próximos meses.

Assim como a energia, nos parece que a inflação no Brasil, quando medida pelo IPCA, deverá atingir seu ponto máximo nos doze meses encerrados em setembro e, com isso, veremos, nos próximos meses uma constante redução dos indicadores de inflação, como, inclusive, já verificamos no IGP-M de setembro, que ficou negativo em 0,64%. A própria pesquisa Focus do Banco Central, que a despeito de se mostrar lenta e atrasada para capturar as alterações de cenário, serve com um indicador confiável para a direção dos preços relativos no Brasil, já aponta nessa direção e indica para 2022 um IPCA ao redor de 4,25% e um IGP-M no entorno dos 5,00%. O BACEN em setembro deu o seu recado de que vai tentar fazer a inflação convergir para a meta a qualquer custo, e com isso vai continuar apertando a política monetária, indicando que veremos na próxima reunião mais um aumento da SELIC de 1 %. Acreditamos que o ano terminará com a Selic em 8,25 % e isso será suficiente para trazer a inflação para a meta, haja vista que o crescimento do PIB deve ser de algo entre 0,50% e 1,00% em 2022 e com isso dificilmente teremos condições de prosseguir com essa pressão inflacionária a que assistimos nos últimos meses. Acreditamos que os mercados de renda variável estão muito descontados, sendo, portanto, um ponto de entrada muito interessante para fundos imobiliários e ações.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada,

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE

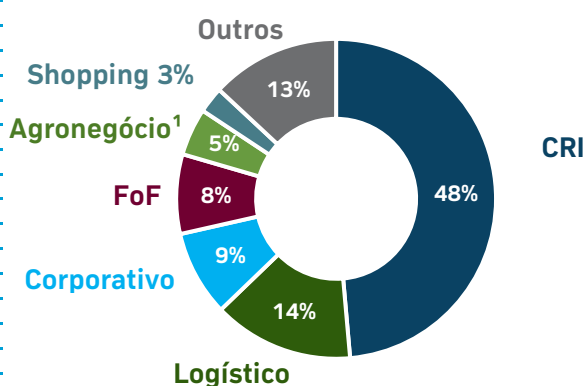
INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Durante o mês de setembro de 2021, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou um retorno negativo de -1,24%. Em 2021 o índice dos fundos imobiliários acumula queda de -5,38%.

No que diz respeito às novas emissões, foram captados R\$ 33,3 bilhões até o encerramento do mês de setembro, um volume expressivo apesar da desaceleração a partir de meados de junho observada a partir das incertezas em relação a tributação dos fundos imobiliários, que impactaram a precificação no mercado secundário e ocasionaram a postergação de algumas ofertas.

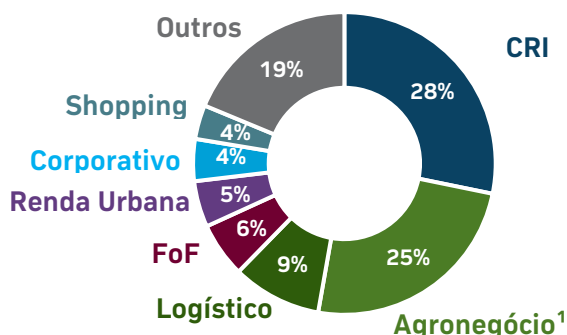
Ressaltamos, ainda, o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$ 15,3 bi.

Volume captado em 2021



TOTAL CAPTADO
R\$ 33,3 bi

Volume pipeline (400+476) em 2021



OFERTAS 400
R\$ 13,4 bi

OFERTAS 476
R\$ 1,9 bi

OFERTAS PIPELINE (setembro-21)
R\$ 15,3 bi

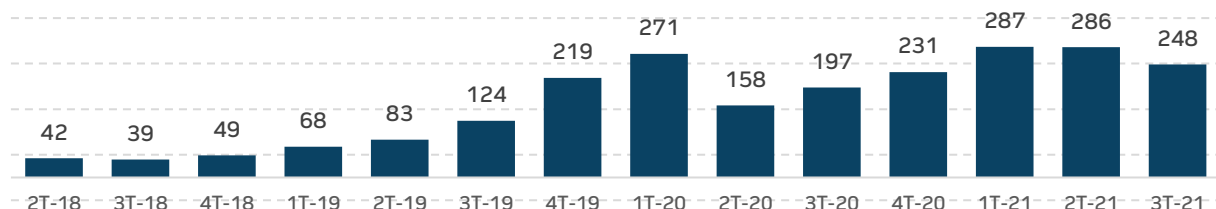
Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 30/09/2021.

Pipeline: ofertas 400 em andamento/em análise na CVM ou ofertas 476 de fundos que divulgaram fatos relevantes

¹Agronegócio – englobam os FIIs ligados ao agronegócio e os Fiagro

A demanda pela classe de ativo também é verificada no mercado secundário. O volume médio diário de negociação dos fundos imobiliários em bolsa, foi de R\$ 248 no 3T21, apresentando uma queda em relação aos dois primeiros trimestres de 2021.

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 1,46 milhão de investidores em agosto de 2021, um aumento de 38% nos últimos 12 meses, sendo aproximadamente 37 mil novos investidores na média de cada mês.

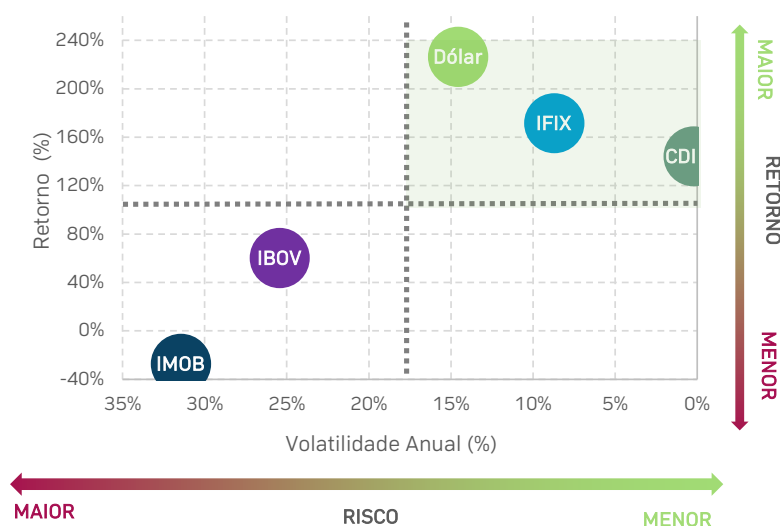
O destaque segue sendo os investidores pessoas físicas, que representam 73% da base. Entretanto, temos notado a presença cada vez mais crescente dos investidores institucionais e estrangeiros nesta classe de ativo, que tem participado desta indústria seja por meio de emissões primárias ou aquisições 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 apesar do aumento da volatilidade observada ao longo de 2020 em diversas classes de ativos, 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.

Em 2020 pudemos observar que a maior volatilidade foi concentrada no 1T-20, com as incertezas em relação aos impactos do coronavírus. Durante o 2º semestre, a volatilidade já se encontrava nos patamares mais próximos aos anos anteriores.

Risco x Retorno – classes de ativos (de jan/11 a set/21)



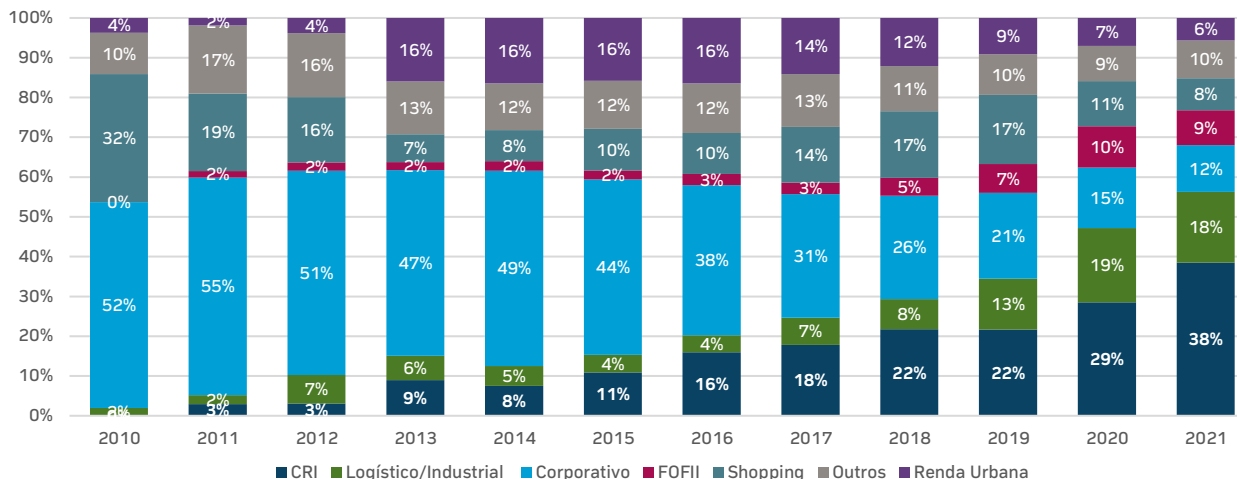
ANO	Volatilidade IFIX	IBOV
2011	6,85%	24,72%
2012	7,07%	21,47%
2013	6,45%	20,54%
2014	5,63%	25,16%
2015	7,03%	23,21%
2016	6,34%	26,49%
2017	6,00%	19,18%
2018	4,97%	22,16%
2019	4,18%	17,97%
2020	20,98%	45,28%
1T-20	38,16%	74,56%
2T-20	10,50%	35,59%
3T-20	4,39%	21,70%
4T-20	4,63%	21,82%
2021	5,55%	20,58%

Fonte: Hedge, B3 e Economatica. Período de 01/01/2011 a 30/09/2021

FUNDOS DE CRI

Os FIs de CRI têm apresentado crescimento relevante e atualmente representam aproximadamente 38% do IFIX, sendo o segmento de maior relevância para o índice.

Abaixo é demonstrada a evolução da composição do IFIX, onde nota-se o crescimento relativo do segmento na indústria de FIs.



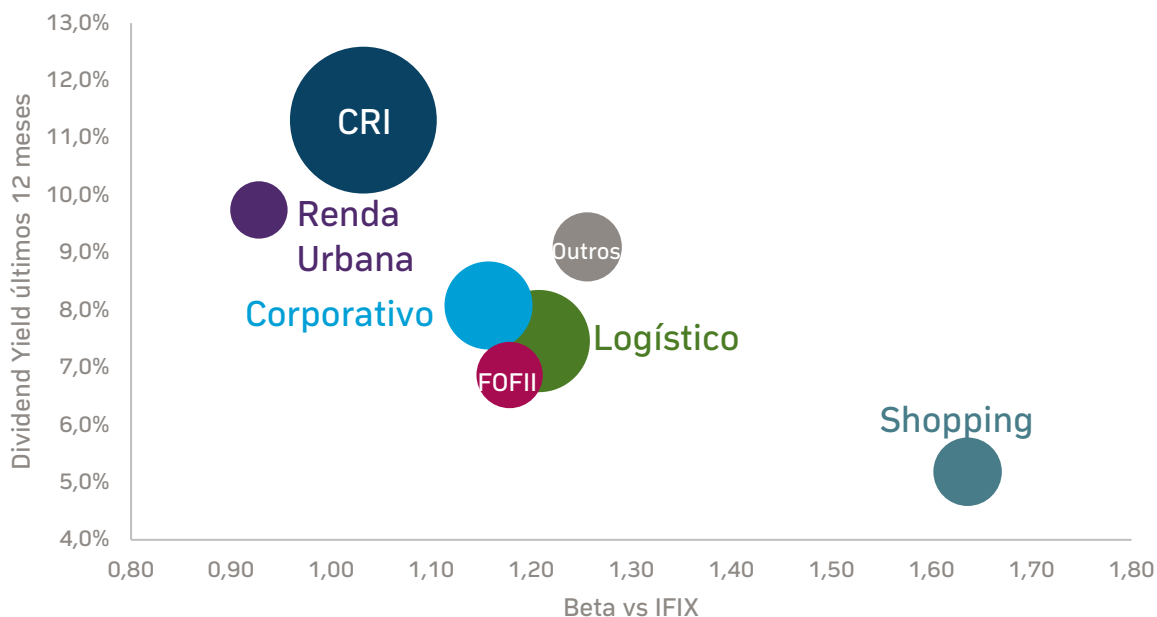
Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 30/09/2021

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 pelo Beta dos ativos que compreendem a carteira vs. IFIX, como medida de risco intrínseco dos ativos que compõem os segmentos.

O segmento de fundos imobiliários de CRI é o que apresenta maior *Dividend Yield* dentre os segmentos e o segundo menor Risco dentre os segmentos do IFIX, tendo a melhor relação Risco vs. Retorno.



Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 30/09/2021

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO GERADO E DISTRIBUÍDO

O Fundo distribuirá R\$ 0,70 por cota como rendimento referente ao mês de setembro de 2021, considerando as 2.846.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 15 de outubro de 2021, aos detentores de cotas em 30 de setembro de 2021.

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 imobiliárias, receitas financeiras e despesas operacionais do Fundo. A tabela a seguir demonstra o resultado do Fundo (em R\$).

HREC11	ago-21	2021	Início
Receita Operacional	2.393.589	12.070.143	14.292.152
CRI - Juros	1.495.033	6.899.561	7.755.653
CRI - Correção Monetária	898.556	5.170.581	6.536.498
Outras Receitas	6.420	67.343	69.331
Fundo de Renda Fixa	6.420	67.343	69.331
Total de Despesas	-84.312	-703.471	-725.381
Despesas Operacionais	-84.312	-703.471	-725.381
Resultado Operacional	2.315.696	11.434.015	13.636.101
Rendimento*	1.992.200	10.558.363	12.660.023
Resultado Médio / Cota**	0,81	0,92	0,89
Rendimento Médio / Cota**	0,70	0,82	0,81

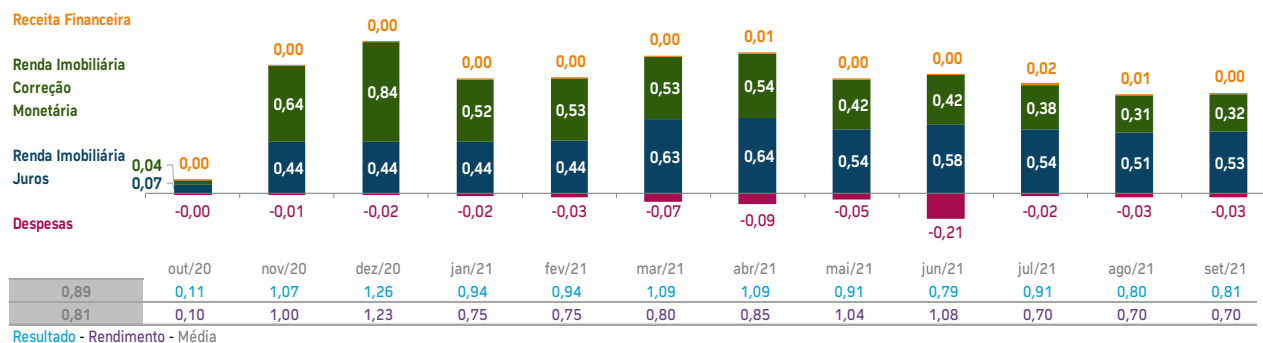
*Rendimento: inclui os pagamentos feitos aos recibos de subscrição das emissões de cotas.

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

Fonte: Hedge | Data base: 30/09/2021

O gráfico abaixo demonstra o resultado auferido a regime de caixa pelo Fundo mensalmente. As receitas são provenientes da receita financeira, que é a rentabilidade gerada pelo caixa do Fundo, e 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 do fluxo de amortização dos títulos.

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



Fonte: Hedge | Data base: 30/09/2021

ESTOQUE DE RENDIMENTO



Fonte: Hedge | Data base: 30/09/2021

Além do resultado demonstrado pelo gráfico anterior, os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R\$ 7.745.178 (R\$2,72 por cota) de rendimentos de correção monetária que ainda não foram convertidos em caixa para o Fundo. Este estoque de rendimento será distribuído aos cotistas conforme os fluxos de amortização dos CRIs forem se materializando.

RENTABILIDADE PARA O INVESTIDOR

RENTABILIDADE DO FUNDO

A tabela abaixo apresenta a rentabilidade acumulada do Fundo para os cotistas que subscreveram em cada emissão, no ano e no mês. O retorno total bruto é calculado contemplando tanto a renda mensal recebida como ganho de capital considerando o valor da cota negociada na B3. O investidor pessoa física, detentor de menos de 10% das cotas do Fundo, é isento de imposto de renda sobre os dividendos distribuídos e tributado sobre o ganho de capital da venda das cotas em 20%, porém esta tributação pode ser compensada com prejuízo em outros FIs e, portanto, a alíquota efetiva de tributação é específica da carteira de cada investidor.

Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota com custos em cada emissão, ou da cota de fechamento no mercado secundário no fechamento do período imediatamente anterior a análise. O *Dividend Yield* é calculado como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pela cota de aquisição. O Ganho de Capital contempla a variação do valor da cota no período. O Retorno Total Bruto é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo, sem qualquer reinvestimento ou correção. O Retorno Total Bruto anualizado considera a anualização do Retorno Total Bruto no período com base em um ano de 252 dias úteis, como uma base comparativa para o investidor, sem que este número represente um rendimento auferido ou promessa de rendimento.

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

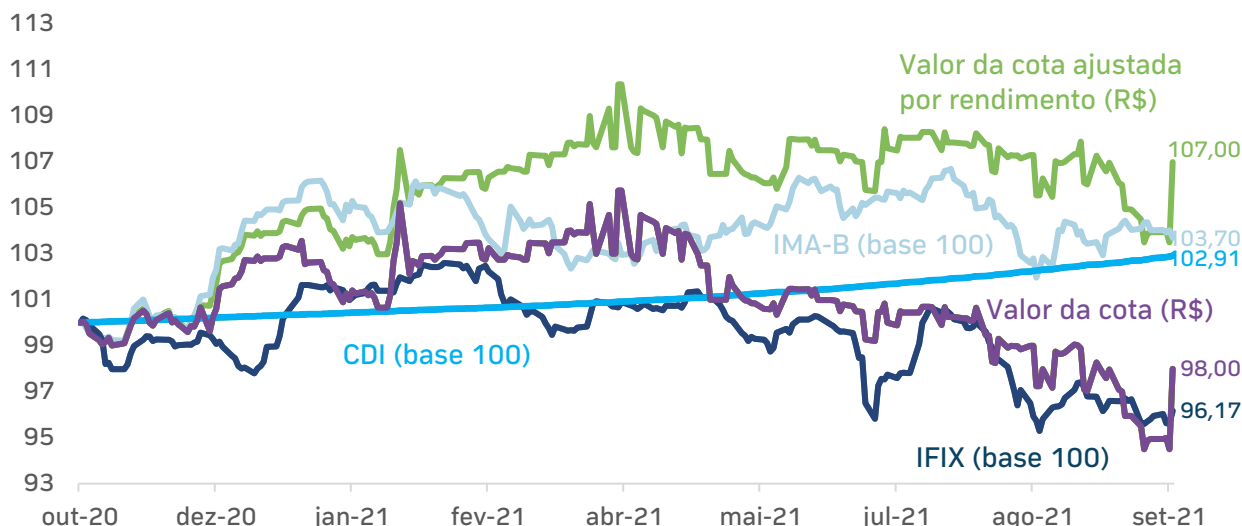
HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	set/21	2021*	Terceira Emissão	Segunda Emissão	Primeira Emissão
Cota Aquisição (R\$)	99,03	101,22	99,39	101,00	100,25
Rendimento (R\$/Cota)	0,70	7,37	2,34	4,49	9,70
Dividend Yield %	0,71%	7,28%	2,35%	4,45%	9,68%
Cota Venda (R\$)	98,00	98,00	98,00	98,00	98,00
Ganho de Capital %	-1,04%	-3,18%	-1,40%	-2,97%	-2,24%
Retorno Total Bruto anualizado %	-3,93%	6,14%	2,09%	2,49%	8,03%
Retorno Total Bruto no período %	-0,33%	4,10%	0,96%	1,48%	7,43%
IMA-B no período %	-0,13%	-0,48%	0,65%	-0,15%	3,70%
IFIX no período %	-1,24%	-5,10%	-4,50%	-6,16%	-3,83%
CDI no período %	0,44%	2,38%	1,91%	2,22%	2,89%

* Considera a partir do leilão de início da negociação do fundo no mercado secundário em 26/01/2021.

Fonte: Hedge/Itau/B3/Bloomberg | Data base: 30/09/2021

EVOLUÇÃO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da cota do Fundo ajustada pelos dividendos distribuídos, com o seu Benchmark (IMA-B), com o CDI e com o IFIX, todos normalizados na base 100. Foi considerado o período desde a primeira integralização de cotas em 20 de outubro de 2020. Para o período anterior ao início da negociação na B3, em 26 de janeiro de 2021, foi considerada a variação diária da cota patrimonial.



Fonte: Hedge / Bloomberg / Itaú | Data base: 30/09/2021

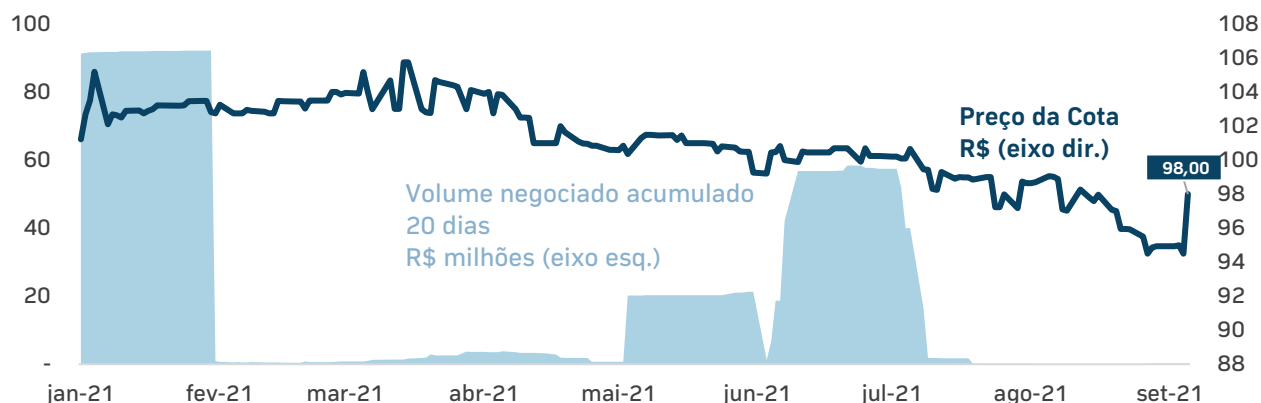
LIQUIDEZ DAS COTAS

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 98,00, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 278,9 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 62,0% do total de cotas emitidas.

	set-21	Início
Presença em Pregões	95%	96%
Volume negociado (R\$ '000)	259	176.467
Volume médio diário (R\$ '000)	13	1.069
Giro (em % do total de cotas)	0,1%	62,0%

O gráfico abaixo demonstra em seu eixo direito e linha azul escura o valor evolutivo da cota de mercado sem ajuste para dividendos a partir do início da negociação do Fundo na B3.

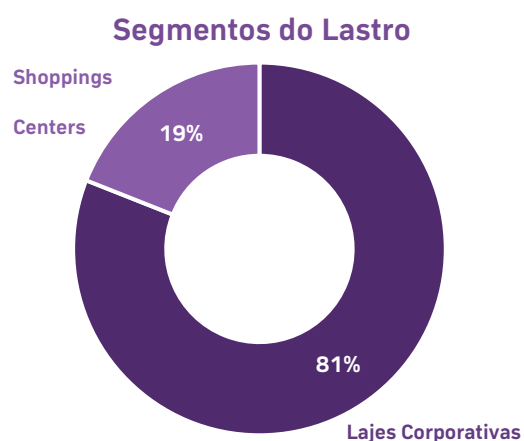
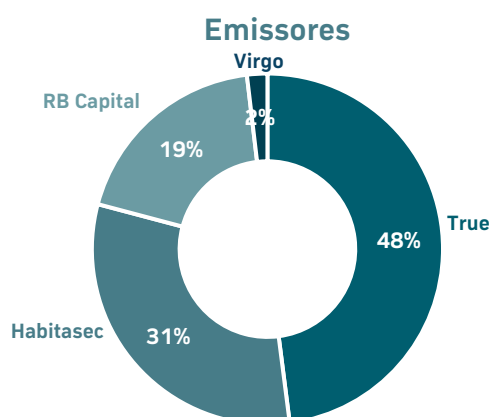
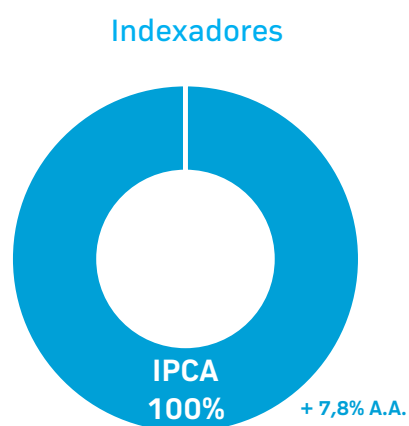
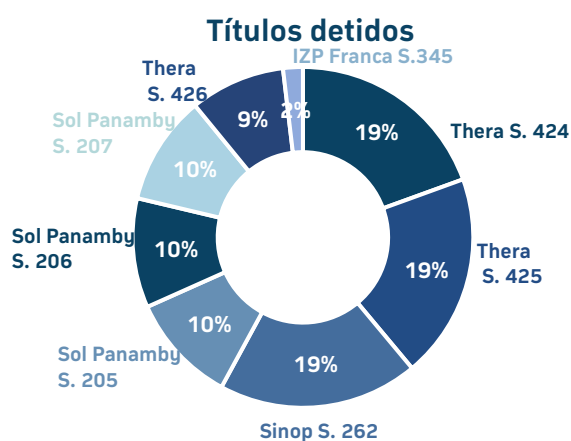
No eixo esquerdo e fundo azul claro é demonstrado o volume acumulado de 20 dias da negociação das cotas do Fundo no mercado secundário, em milhões de reais.



Fonte: Hedge / B3 / Bloomberg | Data base: 30/09/2021

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de investimentos com base na posição de agosto de 2021. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R\$ 268.327.685,97.

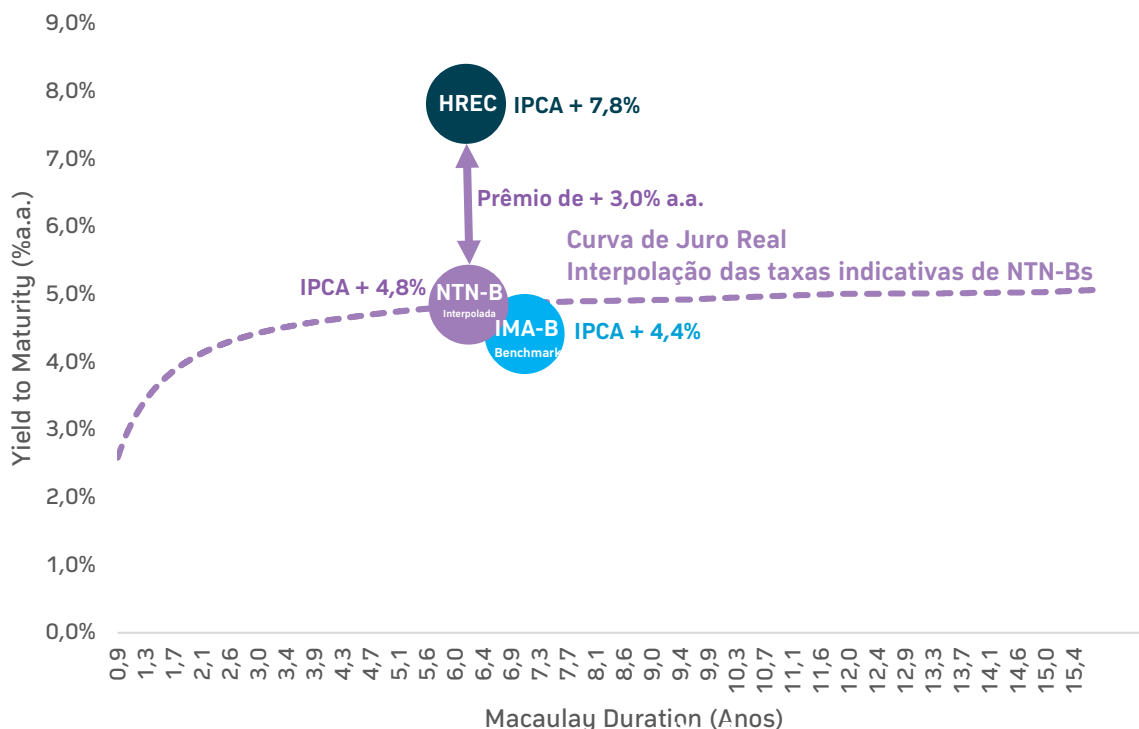


Fonte: Hedge / Itaú. | Data base: 30/09/2021

POSICIONAMENTO

O gráfico abaixo mostra o posicionamento da carteira no fechamento de julho. O eixo vertical contém o *Yield to Maturity* dos títulos, o eixo horizontal demonstra a *duration* de Macaulay e a linha pontilhada representa a curva interpolada de Juro Real, criada a partir das taxas indicativas das NTN-Bs.

O Fundo encerrou o mês com um *Yield to Maturity* de IPCA + 7,8% e *duration* de 6,2 anos, tendo um *spread* de 3,0% 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 4,4% e uma *duration* de 7,1 anos.



Fonte: Hedge / Anbima | Data base: 30/09/2021

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI	Emissor	Serie	Posição MtM (R\$ mi)	% Ativo	Venc	Macaulay Duration	G-Spread	BPV (R\$ '000)	Indexador	Taxa Emissão	Taxa MtM (YTM)	Amort.	Segmento	Cód Cetip
SolPanamby	Habitasec	205 ^a	28,05	10,5%	set/32	4,8	261	13	IPCA+	5,38%	7,36%	Mensal	Corporativo	20J0030144
SolPanamby	Habitasec	206 ^a	28,05	10,5%	set/32	4,8	261	13	IPCA+	5,38%	7,36%	Mensal	Corporativo	20J0030180
SolPanamby	Habitasec	207 ^a	28,05	10,5%	set/32	4,8	261	13	IPCA+	5,38%	7,36%	Mensal	Corporativo	20J0033610
Sinop	RBSec	262 ^a	51,17	19,1%	set/30	4,9	563	25	IPCA+	8,50%	10,38%	Mensal	Shopping	20I0795196
Thera	True	424 ^a	51,93	19,4%	jul/41	7,6	221	39	IPCA+	6,25%	7,12%	Mensal	Corporativo	21G0063228
Thera	True	425 ^a	51,93	19,4%	jul/41	7,6	221	39	IPCA+	6,25%	7,12%	Mensal	Corporativo	21G0063256
Thera	True	426 ^a	24,11	9,0%	jul/41	7,6	221	18	IPCA+	6,25%	7,12%	Mensal	Corporativo	21G0063257
IZP Franca	Virgo	345 ^a	5,05	1,9%	ago/31	5,3	281	3	IPCA+	7,50%	7,59%	Mensal	Corporativo	21H0819500
			268,33	100%		6,2	300	165	IPCA+	6,43%	7,82%			

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI SOLPANAMBY

3 edifícios, performados e locados, pertencentes ao Grupo SolPanamby

	Edifício Millennium Office Park ABL: 4.410 m²	 Mercado IPCA + 7,36%	 Emissão IPCA + 5,38%
		 Prazo 12 anos	 Duration 4,8 anos
		 Spread 261 bps vs. NTNB	 LTV 65% de LTV
Edifício Paulista 2.000 ABL: 6.089 m²		 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
	Centro Empresarial – CENESP ABL: 4.266 m²	 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

	 Mercado	IPCA + 10,38%	 Emissão	IPCA + 8,50%
	 Prazo	10 anos	 Duration	4,9 anos
	 Spread	563 bps vs. NTNB	 LTV	67% 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	RB Capital S. 262ª	 Cetip	20I0795196

CRI THERA

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



 Mercado	IPCA + 7,12%	 Emissão	IPCA + 6,25%
 Prazo	20 anos	 Duration	7,6 anos
 Spread	221 bps vs. NTN	 LTV	71% de LTV
 Volume	R\$ 162.399.000	 Laudo	R\$ 229.800.000
 Lastro	Cessão dos Créditos Imobiliários CCI	 Garantia	True Sale Fundo de Despesas
 Local	São Paulo, SP Berrini	 Segmento	Corporativo
 Emissão	TRUE Sec S. 424 ^a , 425 ^a , 426 ^a	 Cetip	20J0030144 20J0030180 20J0033610

CRI IZP FRANCA

Design Office com projeto da Jacobsen, escritório internacional de arquitetura



 Mercado	IPCA + 7,59%	 Emissão	IPCA + 7,50%
 Prazo	10 anos	 Duration	5,3 anos
 Spread	281 bps vs. NTN	 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

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 10 de maio de 2021, a Administradora, através de fato relevante, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), que, naquela data, teve início a distribuição pública primária de cotas da 3ª emissão do Fundo ("Cotas" e "3ª Emissão", respectivamente) a serem distribuídas com esforços restritos de distribuição ("Oferta Restrita"), nos termos da Instrução CVM 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), e conforme a possibilidade prevista no artigo 21 do Regulamento, e no inciso VIII, do artigo 15 da Instrução CVM 472.

Em 13 de agosto de 2021, a Administradora, através de fato relevante, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral o encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da 3ª Emissão, realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o disposto na Instrução CVM 476.

Foram distribuídas na 3ª Emissão um total de 1.669.500 (um milhão, seiscentas e sessenta e nove mil e quinhentas) Cotas, pelo preço por Cota de R\$ 98,65 (noventa e oito reais e sessenta e cinco centavos), equivalentes ao montante total de R\$ 164.696.175,00 (cento e sessenta e quatro milhões, seiscentos e noventa e seis mil, cento e setenta e cinco reais), e encerrada a oferta pública. Os valores expressos em reais não compreendem o Custo Unitário de Distribuição.

Durante o período em que os recibos de Cotas da 3ª Emissão ainda não estavam convertidos em Cotas (HREC11), o seu detentor fez jus aos rendimentos líquidos calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de agosto de 2021. A partir de setembro de 2021, com a conversão do recibo de Cotas da 3ª Emissão em Cotas, o detentor passou a fazer jus aos rendimentos do Fundo nas mesmas condições dos demais Cotistas.

Em 16 de agosto de 2021, 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 Horácio Lafer, 160, 9º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("Gestor"), aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 4ª emissão do fundo ("Novas Cotas" e "4ª 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, cujo registro da Oferta ainda está em aprovação perante a CVM.

Informações adicionais podem ser encontradas na proposta da administradora para a assembleia que deliberou os itens acima, disponível nesse [link](#).

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

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. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br