

Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11

JANEIRO DE 2022

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\$ 91,95****COTA DE MERCADO****R\$ 95,95****VALOR DE MERCADO****R\$ 446,8 mi****QUANTIDADE DE COTAS****4.656.688****QUANTIDADE DE COTISTAS****390****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

Quatro 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. Data base: janeiro-22.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

O mês de janeiro trouxe, além de muita chuva, uma reversão das tendências que observamos em dezembro: as ações apresentaram expressiva recuperação de 6,98% e os FII tiveram uma queda de quase 1%, sem falar no real que finalmente se valorizou, com alta de 4,83%. Acreditamos que esses movimentos, de certa forma, estavam sinalizados no final do ano passado. Com o aumento significativo dos juros promovido pelo BACEN, em algum momento os investidores internacionais iriam olhar para o Brasil com mais entusiasmo. E foi exatamente isso que aconteceu, com o fluxo de investidores estrangeiros para a bolsa brasileira atingindo R\$ 32,49 bilhões, o segundo maior valor mensal dos últimos dez anos.

Bolsa para cima e dólar para baixo. O ponto dissonante foi o comportamento do IFIX, que se desvalorizou 0,99% em um ambiente bastante favorável, visto que o fim do ciclo de aperto monetário se aproxima, com a sinalização clara do COPOM no começo de fevereiro de que vai diminuir o ritmo de ajuste da sua política monetária e que começará a pensar mais na inflação de 2023, cujas expectativas estão bem próximas da meta de 3,25% segundo a FOCUS. Aqui cabe uma ressalva: sem dúvida o comportamento do IFIX foi impactado por uma decisão, a nosso ver bastante equivocada, do colegiado da CVM, ao mudar seu entendimento em relação aos critérios que os administradores de FII deveriam adotar em sua política de distribuição de dividendos. Esse assunto está endereçado em artigo preparado pela nossa equipe, publicado no portal Brazil Journal e que pode ser acessado em [Fundos Imobiliários: coragem para reduzir a \(in\)segurança regulatória](#). Esperamos que o Colegiado da CVM tenha a grandeza de aceitar as críticas que vêm sendo feitas a essa posição e retomar o entendimento que o mercado e a própria CVM, em decisões anteriores, sempre explicitou. Cabe lembrar que todos os auditores que examinaram as demonstrações financeiras dos FII ao cabo de seu exercício fiscal, também validaram a política de distribuição vigente, que está explícita na lei 8.668 que criou os Fundos de Investimento Imobiliário em 1993. Aprofundando um pouco mais esse tema, vemos com muita preocupação essa questão de o colegiado revisar posições já estabelecidas em decisões do colegiado ocorridas em anos anteriores. Não podemos instalar um clima de insegurança regulatória no mercado de capitais. Não faz muito tempo vimos esse mesmo colegiado, com apenas três membros à época da decisão, deliberar sobre a questão do voto em situação de conflito de interesse nas assembleias dos FII, alterando o entendimento anterior, estabelecido em decisões do colegiado ocorridas há quase dez anos. Acreditamos que se deve respeitar o que o colegiado da CVM em formações anteriores deliberou ou caso a evolução de alguma matéria necessite de revisão, que isso se faça através do debate com o mercado, respeitando sempre as práticas que estavam em vigor, estabelecendo um período de transição e, se for o caso, definindo uma data para o início da nova orientação. Não podemos esquecer, com relação à distribuição de dividendos, que, há dez anos, tínhamos 30.000 investidores em FII e hoje estamos próximos de 1.600.000 investidores. Esses mais de 1.550.000 de investidores que passaram a ter FII nos seus portfólios compraram uma política de investimento com uma distribuição de dividendos diversa dessa que a CVM quer implementar a partir dessa deliberação de seu colegiado. Portanto, foram induzidos a erro. Por fim, parece-nos que devemos rediscutir a própria lei 8.668, que caminha para completar 30 anos e precisa ser aperfeiçoada.

No campo externo, o FED (Banco Central Americano) acentuou ainda mais a mudança de direção que pretende implementar na condução da sua política monetária. O mercado agora já precifica um início da alta dos juros para março e entre cinco e sete aumentos em 2022, podendo encerrar o ano ao redor de 1,75%. Tivemos um forte aumento de volatilidade nas bolsas internacionais com essa sinalização mais dura para os juros. Os títulos de 10 anos do FED chegaram a voltar para níveis próximos a 1,90%, patamar mais alto dos últimos 2 anos, e o BOE (Banco Central da Inglaterra) promoveu seu segundo aumento de taxas consecutivo. Espera-se, inclusive, que o BCE (Banco Central da União Europeia) comece a subir juros apenas no segundo semestre, aplicando talvez dois ou três aumentos de juros ainda em 2022. Com isso vemos que, de forma generalizada, exceção feita à China, a quase totalidade das economias do mundo estão ou vão promover um ciclo de aperto na sua política monetária para segurar a inflação mais alta das últimas décadas, decorrente do aumento dos preços da energia e das commodities e outras matérias primas nos últimos dois anos, principalmente como consequência da interrupção de várias cadeias produtivas pela pandemia da COVID-19.

No campo político as pesquisas continuam a mostrar uma intenção de voto polarizada entre o atual presidente Jair Bolsonaro e o ex-presidente Lula. Acreditamos que a eleição ainda não seja a matéria que mais impacta o mercado financeiro no atual momento. As questões fiscais são o ponto focal hoje. Passam por essa discussão um eventual aumento de certas categorias do funcionalismo público, a questão da reforma tributária e a discussão sobre a redução/congelamento dos impostos que incidem sobre os combustíveis. Sem dúvida a partir de março teremos um direcionamento maior de qual será a condução que o governo vai dar ao manejo da política fiscal nesse último ano de Jair Bolsonaro à frente do executivo, no atual mandato.

Tivemos alguns dados positivos no campo econômico, com destaque para a divulgação do superávit primário do governo em 2021, de R\$ 64,73 bilhões ou 0,75% do PIB, o primeiro em oito anos. Esse número foi uma surpresa muito positiva. Sabe-se que as receitas seguem a inflação de perto, portanto existe uma contribuição da alta da inflação nesse resultado. No entanto, há também um componente de redução significativa de despesas decorrentes do combate a COVID-19: redução de gastos de pessoal, pois não houve reajuste salarial a servidores públicos e um crescimento menor nas emissões de benefícios previdenciários em função da reforma da previdência. Sabemos que esses números não se repetirão em 2022, afinal a inflação deve cair e o PIB provavelmente ficará estável, mas o resultado foi muito positivo e com certeza dá um certo alívio nas contas públicas.

Embora tenhamos uma preocupação com o equilíbrio fiscal das contas públicas e saibamos que com juros ao redor de 12%, que deve ser a nossa realidade ao final do ciclo de aperto monetário implementado pelo BACEN, o juro real vai estar perto de 6%. Acreditamos que a bolsa brasileira está barata, principalmente quando analisamos medidas como a relação preço/lucro, hoje em 7,5 vezes quando na média dos últimos anos essa relação fica ao redor de 11,5 vezes. Também cabe destacar a forte presença na bolsa brasileira de ações do setor financeiro e de commodities que tem um momento muito positivo em 2022. Importante destacar que achamos que os FII estão muito descontados e vão começar uma recuperação muito positiva quando houver uma clareza maior a respeito de qual vai ser o juro terminal desse ciclo de aperto, quando provavelmente vai ter início a especulação a respeito de quando se inicia um ciclo de suavização na política monetária. Não resta dúvida de que os imóveis lastro de vários FII estão notadamente abaixo do respectivo custo de reposição o que torna os chamados "FII de tijolo" uma excelente oportunidade de investimento. Por outro lado, com os juros voltando a dois dígitos e provavelmente estabilizando ao redor de 12% a.a. devemos ter excelentes oportunidades de investimento também no segmento de FII de CRI e com isso os portfólios bem diversificados dos FOFII devem ter bons retornos no ano.

Para encerrar, continuamos com uma visão mais positiva para os mercados, principalmente ações e FII, notadamente porque a preocupação com o equilíbrio fiscal existe, mas os resultados nesse quesito foram melhores do que se previam no início de 2021 e também porque o Brasil, através do BACEN, promoveu o ajuste na sua política monetária de forma rápida e antecipada em relação às principais economias do mundo, se credenciando portanto a receber investimentos, seja pela atratividade de suas empresas seja pelo juro real elevado que permite o *carry trade* e ajuda a valorizar o real, contribuindo para a derrubada da inflação a partir da segunda metade do ano e seguramente em 2023.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

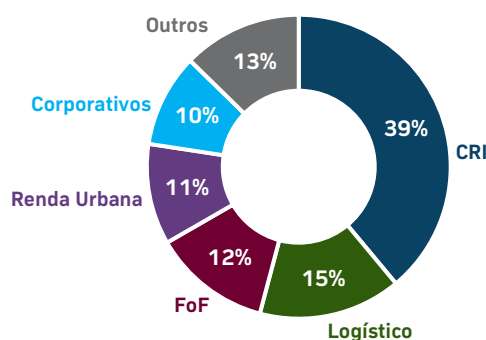
INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Durante o mês de janeiro de 2022, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou um retorno negativo de -0,99%, devolvendo parte dos ganhos de dezembro/21.

No que diz respeito às novas emissões, o mês de janeiro apresentou uma desaceleração em relação a 2021, encerrando o mês com apenas R\$ 0,2 bilhões. O volume captado, muito inferior à média mensal de R\$4,3bi de 2021, possivelmente foi impactado pela nova resolução nº 61 da CVM que alterou as instruções CVM 400 e 476, estimulando o encerramento ainda em dez/21 de diversas emissões que estavam em andamento.

Ressaltamos, ainda, o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$ 7,1 bi.

Volume pipeline (400+476) em 2022



OFERTAS 400
R\$ 6,8 bi

OFERTAS 476
R\$ 0,3 bi

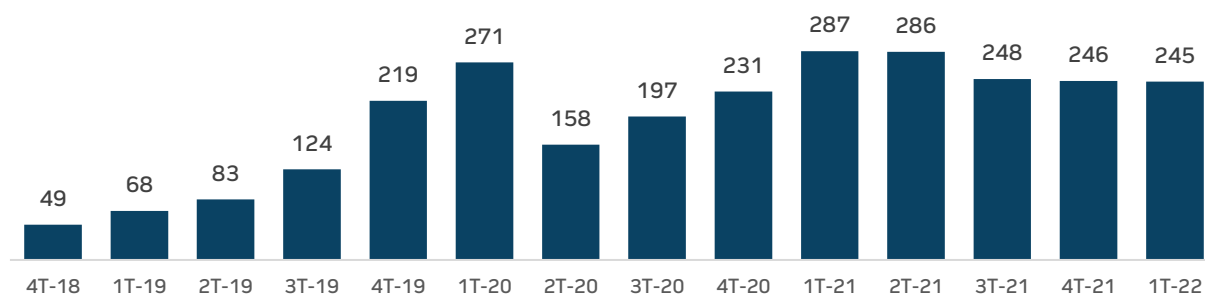
OFERTAS PIPELINE (janeiro-22)
R\$ 7,1 bi

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 31/01/2022.

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

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\$ 245 mi em janeiro, apresentando uma queda em relação aos dois primeiros trimestres de 2021, porém em linha com o 4T-21.

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



Fonte: Hedge, Economatica

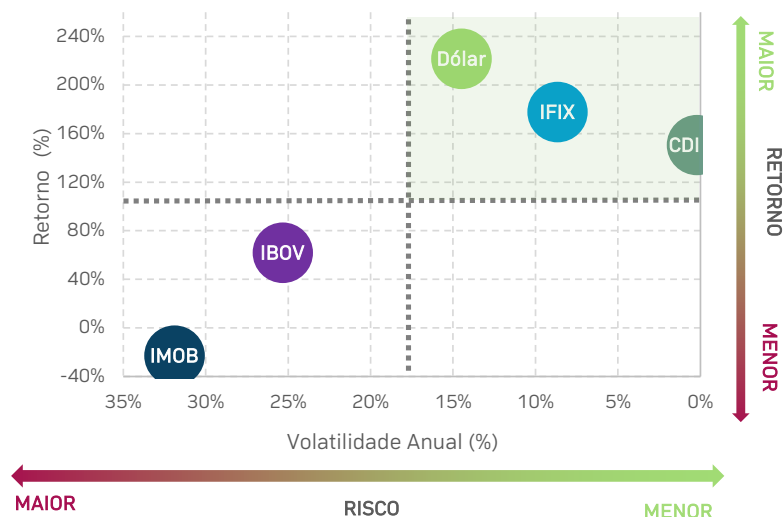
Conforme dados do boletim mensal da B3, os fundos imobiliários superaram a marca de 1,54 milhão de investidores em dezembro de 2021, um aumento de 32% no último ano, sendo aproximadamente 31 mil novos investidores na média de cada mês.

O destaque segue sendo os investidores pessoas físicas, que representam 73% da posição em custódia. Entretanto, temos notado a presença cada vez mais crescente dos investidores institucionais e estrangeiros nesta classe de ativo, que tem participado desta indústria seja por meio de emissões primárias ou aquisições no mercado secundário.

Dentre os investidores institucionais que vêm alocando em fundos imobiliários destacamos não apenas os fundos de fundos como também entidades de previdência, fundos multimercados, fundos de ações, investidores estrangeiros dentre outros.

Por fim, ressaltamos que 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.

Risco x Retorno – classes de ativos (de jan/11 a jan/22)



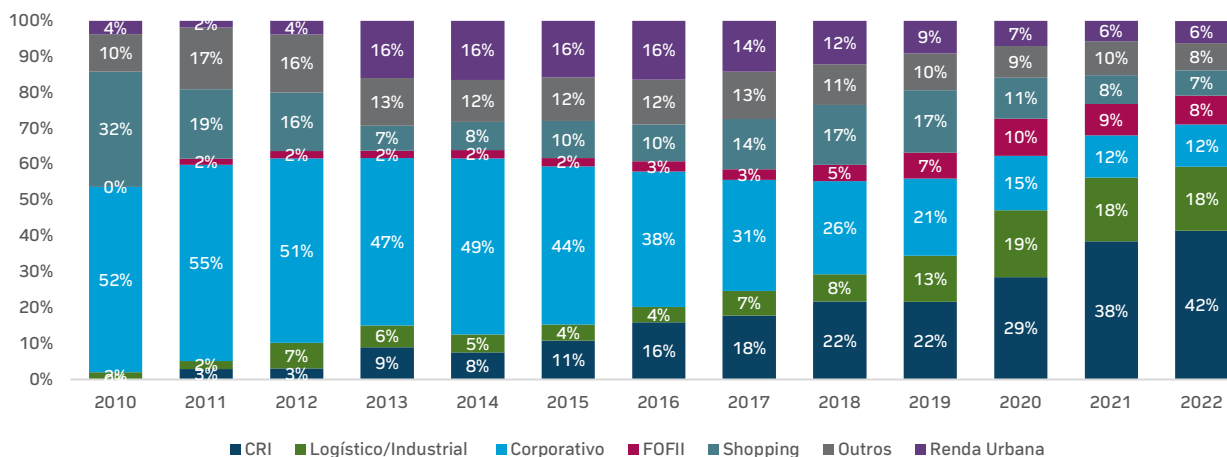
Volatilidade		
ANO	IFIX	IBOV
2011	6,85%	24,72%
2012	7,07%	21,47%
2013	6,45%	20,54%
2014	5,63%	25,16%
2015	7,03%	23,21%
2016	6,34%	26,49%
2017	6,00%	19,18%
2018	4,97%	22,16%
2019	4,18%	17,97%
2020	20,98%	45,28%
2021	5,94%	21,03%
2022	6,06%	17,69%

Fonte: Hedge, B3 e Economatica. Período de 01/01/2011 a 31/01/2022

FUNDOS DE CRI

Os FIs de CRI têm apresentado crescimento relevante e atualmente representam aproximadamente 42% 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.



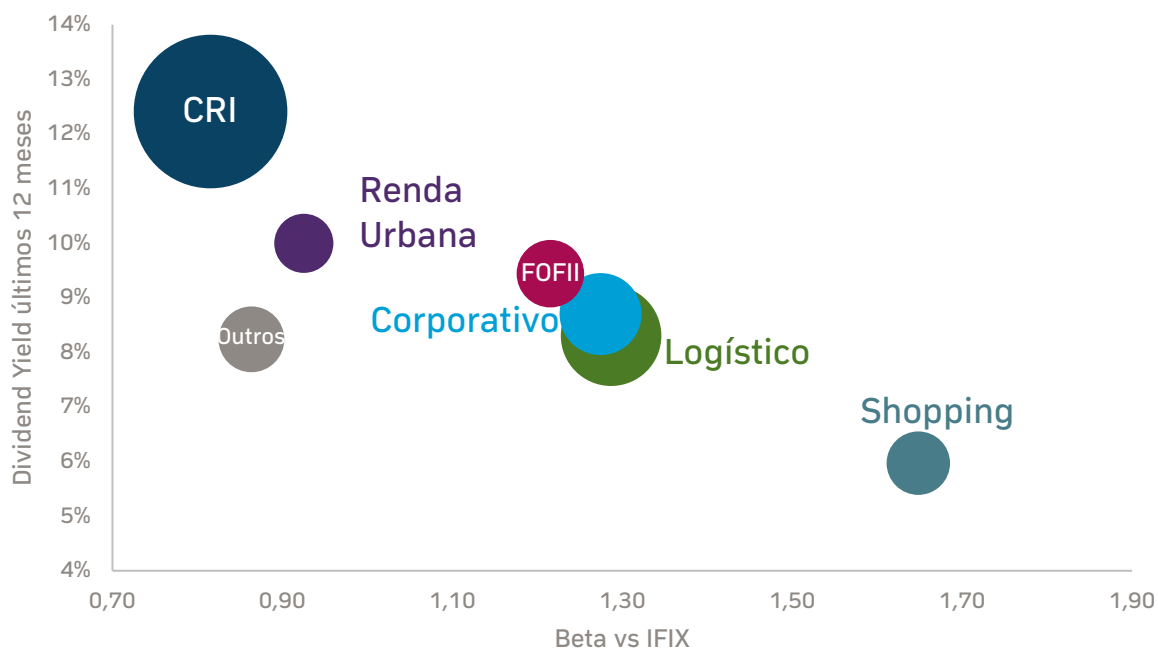
Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 31/01/2022

O gráfico abaixo demonstra a relação de risco e retorno de cada segmento do IFIX, com os tamanhos dos círculos demonstrando sua relevância no índice.

O Retorno é representado pelo *Dividend Yield*, considerando a soma dos dividendos distribuídos pelos Fundos nos últimos 12 meses.

O Risco é mensurado 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: 31/01/2022

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO GERADO E DISTRIBUÍDO

O Fundo distribuirá R\$ 0,90 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2022, considerando as 4.656.688 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 14 de fevereiro de 2022, aos detentores de cotas em 31 de janeiro de 2022.

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

HREC11	jan-22	2022	Início
Receita Operacional	3.907.153	3.907.153	27.348.220
CRI - Juros	2.218.944	2.218.944	14.576.413
CRI - Correção Monetária	1.688.209	1.688.209	12.771.807
Outras Receitas	156.057	156.057	426.569
Renda Fixa	156.057	156.057	426.569
Total de Despesas	-211.581	-211.581	-1.718.333
Despesas Operacionais	-211.581	-211.581	-1.718.333
Resultado Operacional	3.851.629	3.851.629	26.056.456
Rendimento*	4.191.019	4.191.019	25.509.620
Resultado Médio / Cota**	0,83	0,83	0,91
Rendimento Médio / Cota**	0,90	0,90	0,84

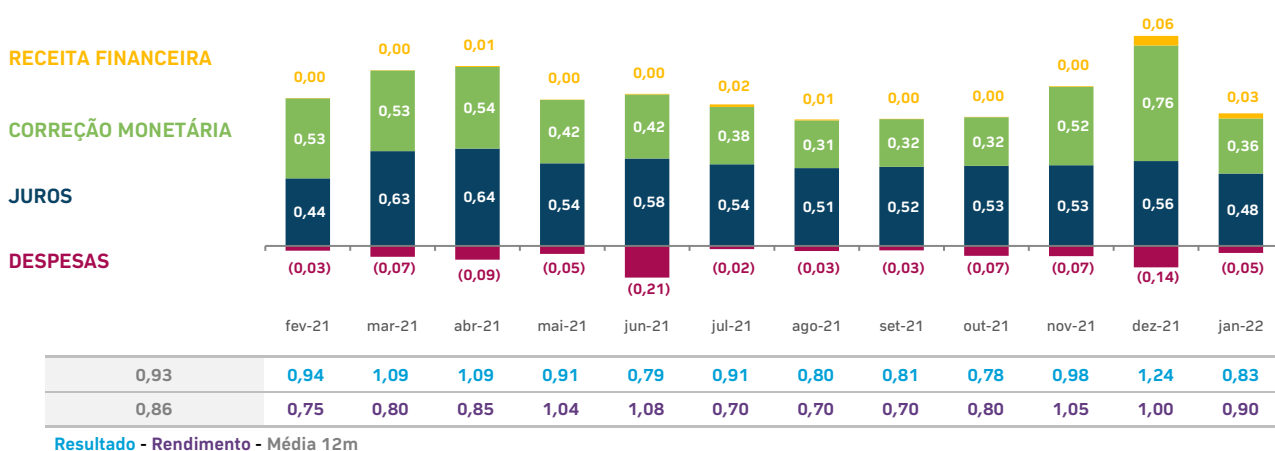
*Rendimento: inclui os pagamentos feitos aos recibos de subscrição das emissões de cotas.

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

Fonte: Hedge | Data base: 31/01/2022

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: 31/01/2022

ESTOQUE DE RENDIMENTO



Além do resultado demonstrado pelo gráfico anterior, os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R\$ 12.443.177 (R\$2,67 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.

Também há R\$0,12 por cota de rendimento base caixa retido no fundo, dentro do limite de 5% de retenção permitida pela regulação vigente, para distribuição futura ou reinvestimento.

Fonte: Hedge | Data base: 31/01/2022

RENTABILIDADE PARA O INVESTIDOR

RENTABILIDADE DO FUNDO

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

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

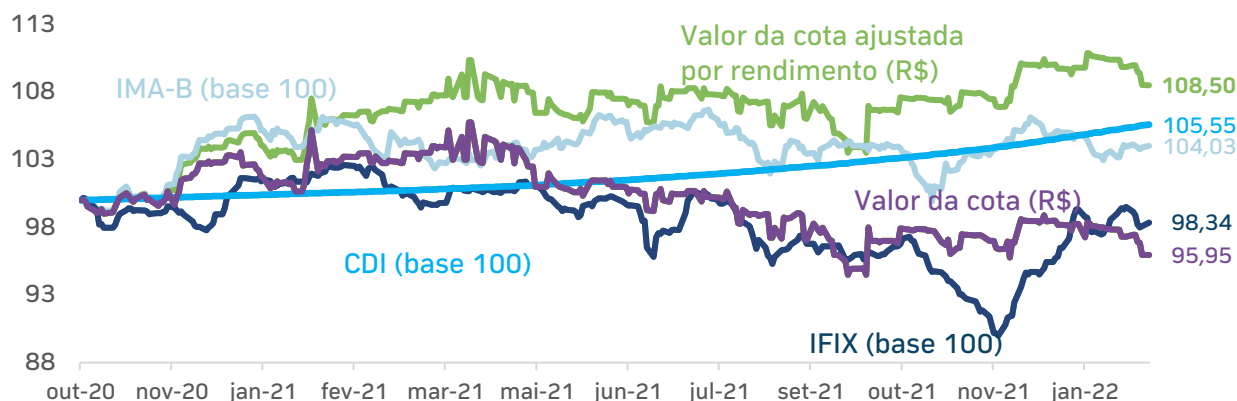
Por fim, são apresentados para cada período de análise o retorno do Benchmark do Fundo (IMA-B), do IFIX e do CDI.

HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	jan/22	2022	Quarta Emissão	Terceira Emissão	Segunda Emissão	Primeira Emissão
Cota Aquisição (R\$)	98,25	98,25	98,05	99,39	101,00	100,25
Rendimento (R\$/Cota)	1,00	1,00	0,43	5,19	7,34	12,55
Dividend Yield %	1,02%	1,02%	0,44%	5,22%	7,27%	12,52%
Cota Venda (R\$)	95,95	95,95	95,95	95,95	95,95	95,95
Ganho de Capital %	-2,34%	-2,34%	-2,14%	-3,46%	-5,00%	-4,29%
Retorno Total Bruto anualizado %	-14,77%	-14,77%	-10,77%	2,25%	2,47%	6,51%
Retorno Total Bruto no período %	-1,32%	-1,32%	-1,70%	1,76%	2,27%	8,23%
IMA-B no período %	-0,69%	-0,69%	-1,01%	0,97%	0,17%	4,03%
IFIX no período %	-0,99%	-0,99%	5,06%	-2,34%	-4,04%	-1,66%
CDI no período %	0,77%	0,77%	1,38%	4,55%	4,87%	5,55%

Fonte: Hedge/B3/Bloomberg | Data base: 31/01/2022

EVOLUÇÃO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

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



Fonte: Hedge / Bloomberg / Itaú | Data base: 31/01/2022

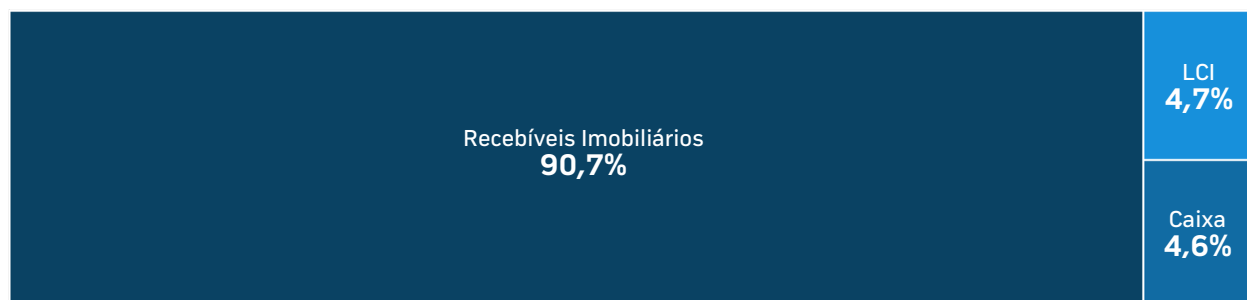
LIQUIDEZ DAS COTAS

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 95,95, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 446,8 milhões. Desde o início da negociação de suas cotas, em 26 de janeiro de 2021, o Fundo esteve presente em 95% dos pregões da B3 e teve um giro de 39,0% do total de cotas emitidas.

	Início
Presença em Pregões	95%
Volume negociado (R\$ '000)	177.377
Volume médio diário (R\$ '000)	739
Giro (em % do total de cotas)	39,0%

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O gráfico abaixo demonstra a composição da carteira de investimentos do fundo, totalizada em R\$ 432.886.255,65 com base na posição de janeiro de 2022. Em fevereiro houve a aquisição de duas LCIs, sendo uma do Banco Inter, com remuneração de 95% do CDI isento de IR, no montante de R\$ 5.000.000 com vencimento em abril/22, outra do Banco ABC Brasil, com remuneração de 94% do CDI isento de IR, no montante de R\$ 5.013.21,90 com vencimento em abril/22.

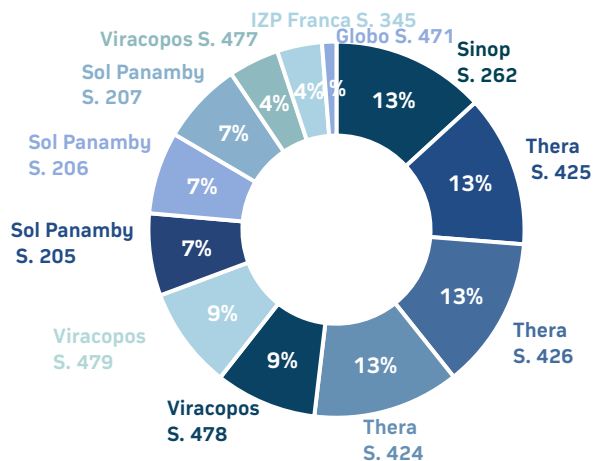


RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

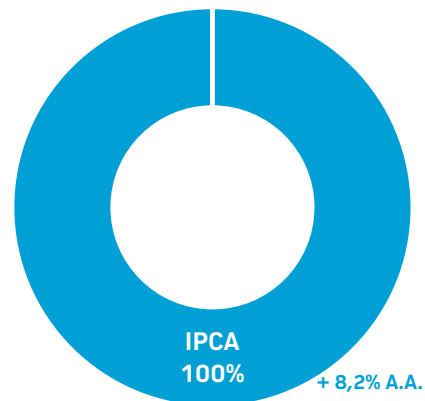
Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de recebíveis imobiliários com base na posição de janeiro de 2022. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R\$ 392.656.927,55.

No mês houve a aquisição de um CRI envolvendo estrutura de Sale-Leaseback com o Grupo Globo, no montante de R\$ 4.850.000,00 remunerado a IPCA+6,95% e a venda de R\$ 1.941.313,26 da Série 424 do CRI Thera a IPCA+6,45%.

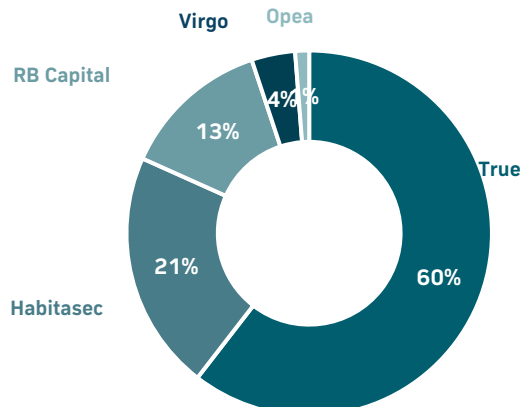
Títulos detidos



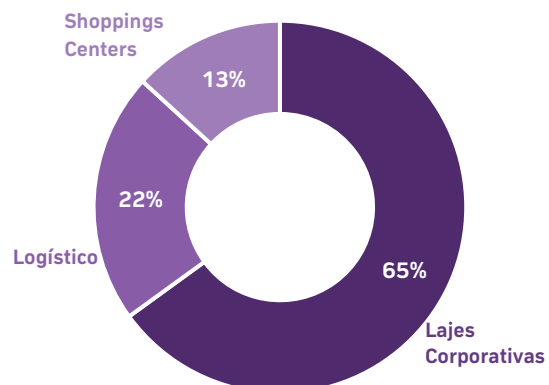
Indexadores



Emissores



Segmentos do Lastro

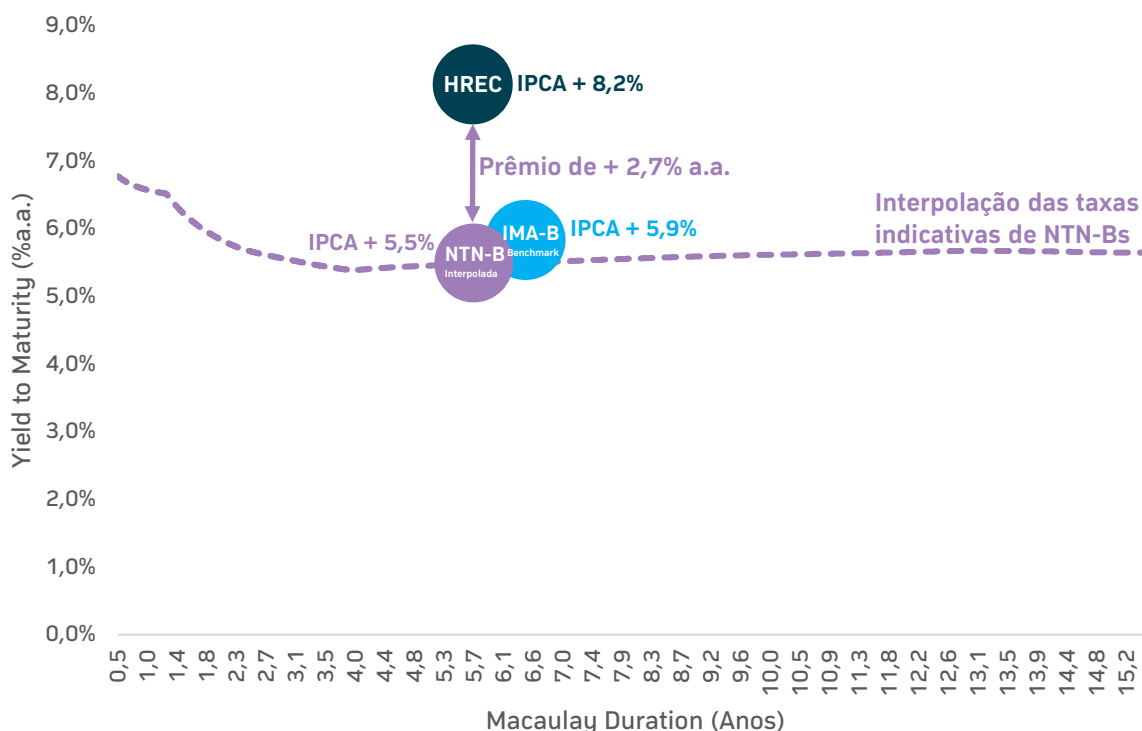


Fonte: Hedge | Data base: 31/01/2022

POSICIONAMENTO

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

O Fundo encerrou o mês com um *Yield to Maturity* de IPCA + 8,2% e *duration* de 5,7 anos, tendo um *spread* de 2,7% com relação a taxa interpolada da curva de NTN-Bs de *duration* similar (*G-Spread*). O IMA-B encerrou o mês com um *Yield* indicativo de 5,9% e uma *duration* de 6,5 anos.



Fonte: Hedge / Anbima | Data base: 31/01/2022

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Emissor	Serie	Posição MtM (R\$ mi)	% Ativo	Venc	Duration	Spread	BPV	Indexador	Taxa Curva	Taxa MtM	Segmento
SolPanamby	Habitasec	205 ^a	27,79	7,1%	set/32	4,6	261	13	IPCA+	5,38%	8,08%	Corporativo
SolPanamby	Habitasec	206 ^a	27,79	7,1%	set/32	4,6	261	13	IPCA+	5,38%	8,08%	Corporativo
SolPanamby	Habitasec	207 ^a	27,79	7,1%	set/32	4,6	261	13	IPCA+	5,38%	8,08%	Corporativo
Sinop	RBSec	262 ^a	51,83	13,2%	set/30	4,7	563	24	IPCA+	8,50%	11,10%	Shopping
Thera	True	424 ^a	49,45	12,6%	jul/41	7,3	218	36	IPCA+	6,25%	7,75%	Corporativo
Thera	True	425 ^a	51,23	13,0%	jul/41	7,3	218	37	IPCA+	6,25%	7,75%	Corporativo
Thera	True	426 ^a	51,23	13,0%	jul/41	7,3	218	37	IPCA+	6,25%	7,75%	Corporativo
Viracopos	True	477 ^a	17,11	4,4%	dez/31	4,5	176	8	IPCA+	6,75%	7,21%	Logístico
Viracopos	True	478 ^a	34,22	8,7%	dez/31	4,5	176	15	IPCA+	6,75%	7,21%	Logístico
Viracopos	True	479 ^a	34,22	8,7%	dez/31	4,5	176	15	IPCA+	6,75%	7,21%	Logístico
IZP Franca	Virgo	345 ^a	15,16	3,9%	ago/31	5,1	281	8	IPCA+	7,50%	8,28%	Corporativo
Globo	Opea	471 ^a	4,85	1,2%	jan/37	6,4	148	3	IPCA+	6,95%	6,99%	Corporativo
			392,66	100%		5,7	265	223	IPCA+	6,53%	8,15%	

Fonte: Hedge | Data base: 31/01/2022 | Definições:

Duration: Sensibilidade da variação do preço dos títulos, em termos percentuais, mediante à variação de 1% nas taxas de juros.

Spread: Prêmio sobre a taxa de juro real, obtida através da interpolação da curva de NTN-Bs, no ponto de Duration do título.

BPV: Sensibilidade da variação do preço dos títulos, em R\$ '000, mediante à variação de 1% nas taxas de juros.

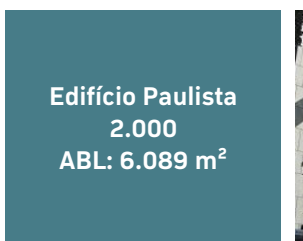
Taxa Curva: Taxa de emissão do papel | Taxa MtM: Taxa utilizada para marcação à mercado, composta pela taxa da NTN-B de referência acrescida do Spread.

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 + 7,76%	Emissão	IPCA + 5,38%
Prazo	12 anos	Duration	4,7 anos
Spread	261 bps vs. NTNB	LTV	65% de LTV
Volume	R\$ 90.000.000	Laudo	R\$ 138.000.000
Lastro	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários CCI	Garantia	Alienação Fiduciária de Imóveis Fiança e Coobrigação dos Sócios Fundos de Reserva
Local	São Paulo, SP Vila Olímpia Paulista Chácara Sto. Antonio	Segmento	Corporativo
Emissão	Habitasec S. 205ª, 206ª, 207ª	Cetip	20J0030144 20J0030180 20J0033610

CRI SINOP

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



MTM	IPCA + 10,78%	Emissão	IPCA + 8,50%
Prazo	10 anos	Duration	4,8 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



MTM	IPCA + 7,41%	Emissão	IPCA + 6,25%
Prazo	20 anos	Duration	7,4 anos
Spread	218 bps vs. NTN-B	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	21G0063228 21G0063256 21G0063257

CRI IZP FRANCA

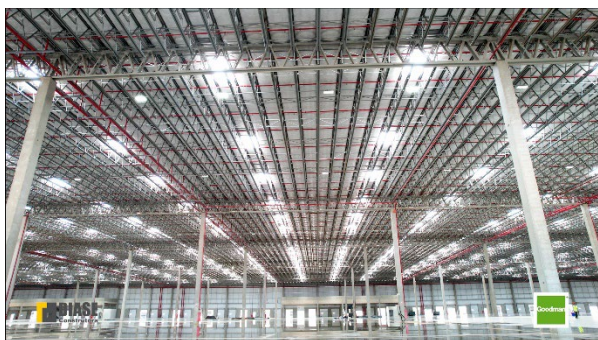
Design Office com projeto da Jacobsen, escritório internacional de arquitetura



MTM	IPCA + 7,97%	Emissão	IPCA + 7,50%
Prazo	10 anos	Duration	5,1 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 + 6,88%	Emissão	IPCA + 6,75%
Prazo	10 anos	Duration	4,6 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 nua propriedade AF do direito real de superfície
Local	Itupeva, SP	Segmento	Logístico
Emissão	TRUE Sec S. 477ª, 478ª, 479ª	Cetip	21L0354209 21L0355069 21L0355178

CRI GLOBO

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



MTM	IPCA + 6,99%	Emissão	IPCA + 6,95%
Prazo	15 anos	Duration	6,4 anos
Spread	148 bps vs. NTN-B	LTV	65% de LTV
Volume	R\$ 340.000.000	Laudo	R\$ 522.075.000
Lastro	Compromisso de Venda e Compra	Garantia	AF de imóvel CF do contrato de locação Fundo de Reserva
Local	São Paulo, SP	Segmento	Corporativo
Emissão	Opea Sec S. 471ª	Cetip	22A0695877

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 14 de dezembro de 2021, a Administradora comunicou aos cotistas e ao mercado em geral o encerramento da oferta pública de distribuição de cotas da 4ª Emissão, realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o disposto na Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003.

Foram distribuídas na 4ª Emissão um total de 1.810.688 (um milhão, oitocentas e dez mil, seiscentas e oitenta e oito) Cotas, pelo valor unitário de R\$ 92,40 (noventa e dois reais e quarenta centavos), equivalentes ao montante total de R\$ 167.307.571,20 (cento e sessenta e sete milhões, trezentos e sete mil, quinhentos e setenta e um reais e vinte centavos), e encerrada a oferta pública. Os valores expressos em reais não compreendem a Taxa de Distribuição Primária.

Em assembleia geral extraordinária de forma não presencial, realizada por consulta formal encerrada em 5 de janeiro de 2022, os cotistas deliberaram pela aprovação da ratificação da possibilidade de operações, pelo Fundo, com (i) CRI cujo lastro ou garantias sejam, no todo ou em parte, formados por ativos, ou recebíveis originados por ativos, que sejam detidos, direta ou indiretamente, por fundos de investimento geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora, desde que atendidos os parâmetros descritos no Regulamento; e (ii) CRI que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a elas ligadas, desde que atendidos os parâmetros dispostos no regulamento do Fundo.

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. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

hedgeinvest.com.br