

Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11

JULHO 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\$ 90,63

COTA DE MERCADO

R\$ 98,23

VALOR DE MERCADO

R\$ 457,43 mi

QUANTIDADE DE COTAS

4.656.688

QUANTIDADE DE COTISTAS

441

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: julho-22.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em julho os mercados recuperaram-se em relação à forte retração do mês anterior. Tivemos uma variação positiva de 4,69% no Ibovespa, reduzindo a perda, no ano, para 1,58%. O IFIX apresentou variação positiva de 0,66% e acumula um ganho de 0,33% em 2022. Com relação ao dólar, tivemos uma queda de 1,16%, com uma variação negativa de 7,21% no acumulado do ano.

Grande parte dessa recuperação reflete uma reversão na expectativa de alta dos juros americanos. Após uma forte alta em junho e mesmo no começo de julho, quando o receio de uma inflação mais alta fez com que as expectativas de alta pelo FED chegassem a 1%, tivemos a confirmação de uma alta de 0,75% e um recuo na expectativa de juros terminal no ciclo de aperto monetário que vem sendo promovido pelo banco central americano. Em verdade, o que ajudou a mudar esse cenário na última metade do mês foi o grande receio de uma recessão que passou a assombrar os mercados desenvolvidos. Fato é que nos últimos dois meses temos assistido a uma oscilação pendular nos humores e expectativas do mercado. Em um momento o destaque vai para a alta da inflação e para a necessidade de aumento expressivo nos juros, na etapa seguinte a preocupação passa a ser a provável recessão que uma alta de juros pode promover e o discurso muda para uma moderação na intensidade do aperto monetário. Tudo isso nos mostra a necessidade de uma calibragem precisa que a autoridade monetária de maior destaque no mundo, o FED, tem que fazer para promover o pouso suave da economia americana, e porque não dizer, mundial, visto que o benchmark acaba sendo o FED, para que não entremos num processo de estagflação. A leitura atual parece ser a de que veremos nesse final de ano as taxas de juros nos EUA chegando a um intervalo entre 3,50% e 4,00%, em um cenário já de recessão técnica na economia americana, com dois trimestres seguidos de baixa no crescimento do PIB.

Aqui no Brasil o Banco Central promoveu novo aumento nas taxas de juros, levando a Selic para 13,75% e sinalizando que espera que esse nível de juros seja suficiente para reverter o surto inflacionário, mas deixando a porta aberta para um aumento residual de mais 0,25% na reunião de setembro. Estamos em um momento bem diverso do resto do mundo. O Brasil foi o primeiro país a promover o aperto na sua política monetária, iniciando ainda em março de 2021 o seu ciclo de alta que culminou no maior e mais rápido ajuste na taxa de juros já promovido desde que se iniciou a instalação do COPOM. Enquanto temos o mundo entrando em recessão técnica, aqui os dados da pesquisa Focus do Banco Central, divulgados na primeira semana de agosto, indicam um crescimento de quase 2% para 2022 e uma alta no PIB de 0,40% para 2023. A inflação ainda está bastante elevada e pode-se argumentar que agora as expectativas baixaram para 7,15%, segundo a mesma Focus, por interferência do governo na questão da redução do ICMS de derivados de petróleo e da energia, mas a verdade é que nosso ajuste tem surtido algum efeito. Com relação a esse fato temos certa divergência em relação ao mercado. Para nós existe um receio de que o ajuste nas taxas de juros pode ter sido exagerado. Quando analisamos as commodities, por exemplo, e pegamos os dados do IC-BR, índice que mede a variação das commodities do Banco Central, vemos que em julho houve queda de 2,43%, após uma queda de 0,95% em junho. A variação para o ano de 2022 está em 5,20%, o que representa estar abaixo da inflação acumulada até agora no ano. Vamos lembrar, inclusive, que teremos deflação em julho.

Enfim, para nós os juros podem ter ido para um patamar além do necessário. Da mesma forma que levar a Selic a 2% no fim de 2020 foi um exagero, chegarmos agora a 13,75% também parece ser um exagero. Nossa impressão é que o Banco Central deixou-se pautar pelo mercado e o ajuste monetário, por ter sido tão intenso e tão rápido, ainda não teve tempo de se manifestar em sua plenitude e de corrigir os rumos da inflação, que,

aliás, dessa vez é um fenômeno mundial. Vamos lembrar que apesar dos descaminhos que o governo tem promovido na questão fiscal, podemos terminar o ano com um pequeno superávit, fato que não ocorre desde 2013, e em 2023 a projeção é de um pequeno déficit. Vamos torcer para estarmos errados nessa questão, mas pode ser que o Banco Central esteja contratando uma recessão para o começo do ano que vem, o que pode levar a uma antecipação nos cortes de juros para o segundo trimestre de 2023.

Muito obrigado pela confiança em nós depositada,

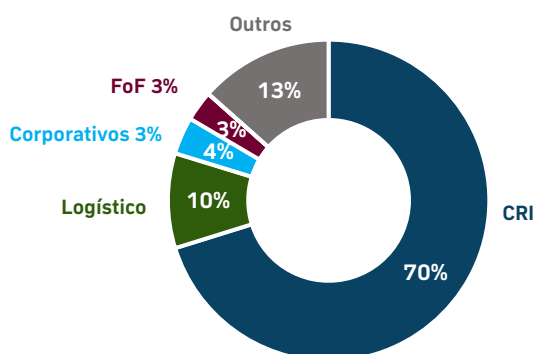
EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

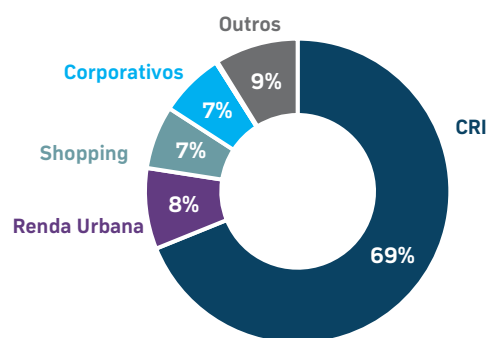
Durante o mês de julho de 2022, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou um retorno positivo de 0,66%, acumulando alta de 0,33% no ano.

No que diz respeito às novas emissões, o volume total captado no ano foi de R\$ 9,4 bilhões, inferior ao verificado no mesmo período do ano passado. Chama atenção a presença dos fundos de recebíveis imobiliários, responsáveis por 70% de todo volume captado no ano. Ressaltamos, ainda, o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$ 8,8 bi.

Volume captado em 2022



Volume pipeline (400+476) em 2022



TOTAL CAPTADO
R\$ 9,4 bi

OFERTAS 400
R\$ 7,2 bi

OFERTAS 476
R\$ 1,6 bi

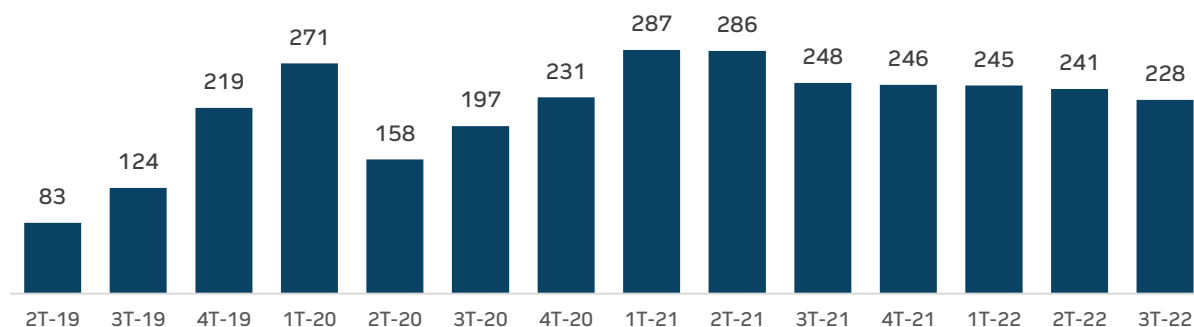
OFERTAS PIPELINE (julho-22)
R\$ 8,8 bi

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 29/07/2022.

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

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação dos fundos imobiliários em bolsa, foi de R\$ 228 mi em julho. A média diária de volume negociado vem se sustentando nos últimos trimestres.

Volume médio diário de negociação de FII's (R\$ milhões)



Fonte: Hedge, Economática

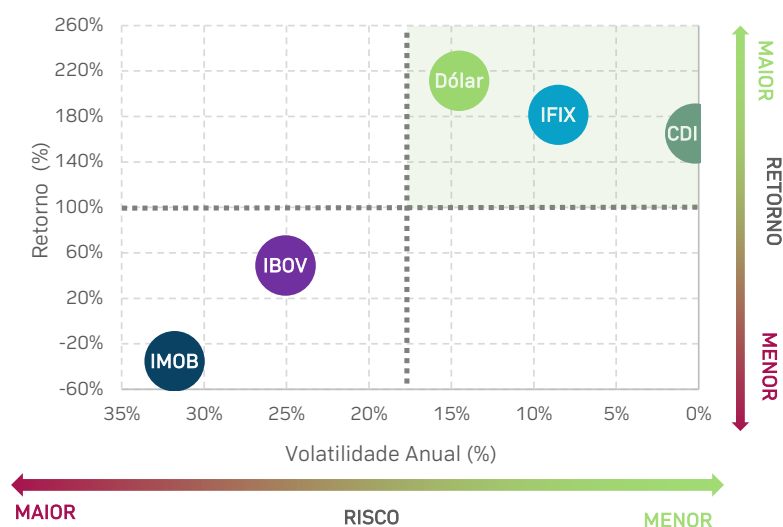
Conforme dados do boletim mensal da B3, os fundos imobiliários superaram a marca de 1,77 milhão de investidores em julho de 2022, um aumento de 21% nos últimos 12 meses, sendo aproximadamente 28 mil novos investidores na média de cada mês.

O destaque segue sendo os investidores pessoas físicas, que representam 74% da posição em custódia. Entretanto, temos notado a presença cada vez mais crescente dos investidores institucionais e estrangeiros nesta classe de ativo, que tem participado desta indústria seja por meio de emissões primárias ou aquisições no mercado secundário.

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

Por fim, ressaltamos que os fundos imobiliários seguem como produto com boa relação risco e retorno no longo prazo, conforme pode ser observado na imagem abaixo, desde o início do índice. Neste ponto, vale destacar que desde seu início, a volatilidade do IFIX é de 3 a 4 vezes menor que a volatilidade do Ibovespa.

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



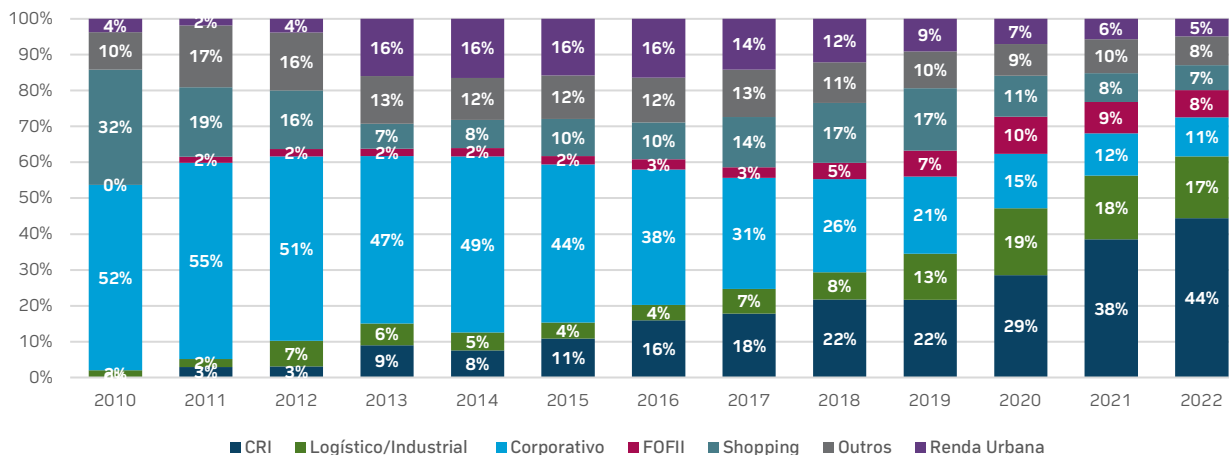
ANO	Volatilidade	
	IFIX	IBOV
2011	6,85%	24,72%
2012	7,07%	21,47%
2013	6,45%	20,54%
2014	5,63%	25,16%
2015	7,03%	23,21%
2016	6,34%	26,49%
2017	6,00%	19,18%
2018	4,97%	22,16%
2019	4,18%	17,97%
2020	20,98%	45,28%
2021	5,94%	21,03%
2022	4,34%	18,53%

Fonte: Hedge, B3 e Economatica. Período de 01/01/2011 a 29/07/2022

FUNDOS DE CRI

Os FIs de CRI têm apresentado crescimento relevante e atualmente representam aproximadamente 44% do IFIX, sendo o segmento de maior relevância para o índice.

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



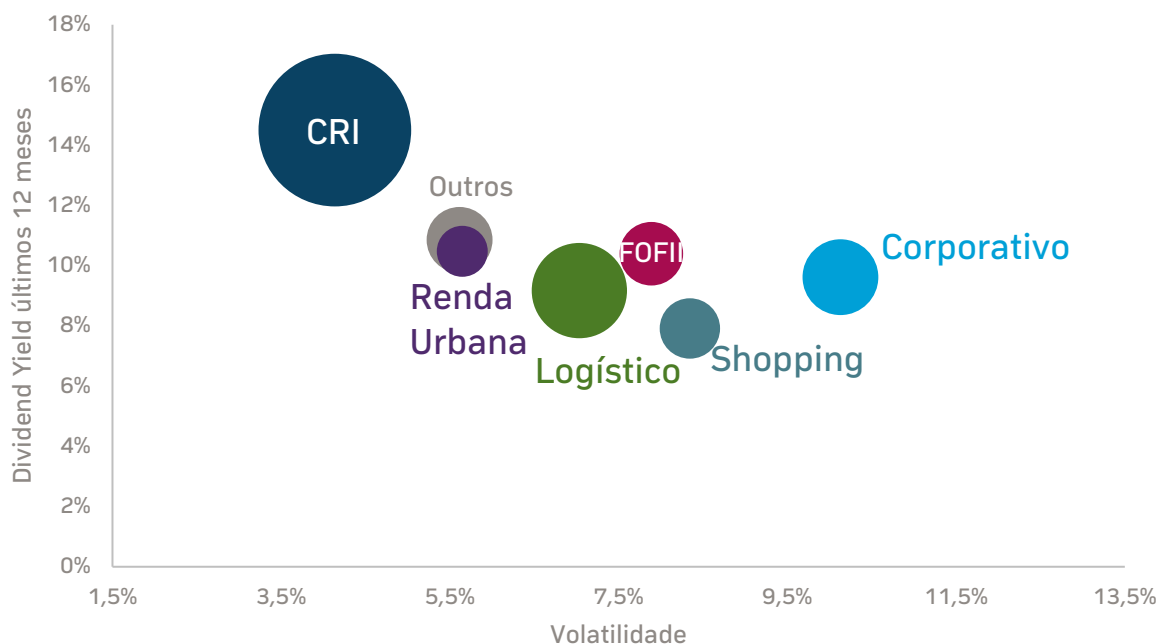
Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 29/07/2022

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

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

O Risco é mensurado pela Volatilidade da cesta de ativos que compreendem a carteira vs. IFIX, como medida de risco dos segmentos.

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



Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 29/07/2022

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO GERADO E DISTRIBUÍDO

O Fundo distribuirá R\$ 1,10 por cota como rendimento referente ao mês de julho de 2022, considerando as 4.656.688 cotas no fechamento do mês, e R\$ 0,13 por recibo da subscrição da 5ª emissão de cotas (HREC13). O pagamento será realizado em 12 de agosto de 2022, aos detentores de cotas em 29 de julho de 2022.

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

HREC11	jul-22	2022	Início
Receita Operacional	6.469.875	38.172.258	61.613.324
CRI - Juros	2.290.089	15.802.330	28.159.798
CRI - Correção Monetária	4.179.786	22.369.928	33.453.526
Outras Receitas	314.215	2.187.405	2.457.917
Renda Fixa	227.487	1.815.968	2.086.480
Fundos Imobiliários	86.728	371.437	371.437
Total de Despesas	-307.927	-2.476.145	-3.982.896
Despesas Operacionais	-307.927	-2.476.145	-3.982.896
Resultado Operacional	6.476.163	37.883.519	60.088.345
Rendimento*	5.122.393	35.158.030	56.476.632
Resultado Médio / Cota**	1,39	1,16	0,97
Rendimento Médio / Cota**	1,10	1,08	0,91

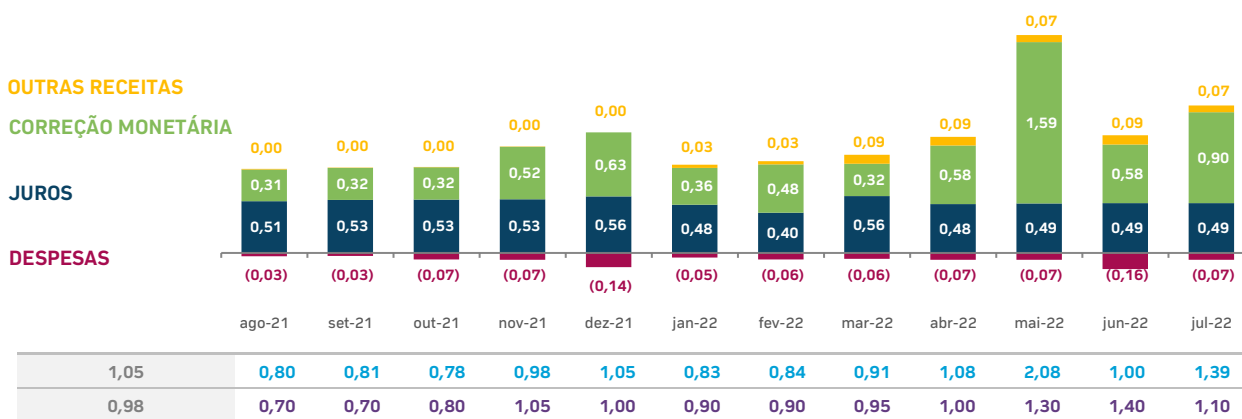
*Rendimento: inclui os pagamentos feitos aos recibos de subscrição das emissões de cotas.

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

Fonte: Hedge | Data base: 29/07/2022

O gráfico abaixo demonstra o resultado auferido a regime de caixa pelo Fundo mensalmente. As receitas são provenientes da renda imobiliária, que compreende os valores de juros pagos pelos CRIs e o componente de correção monetária, que é convertido em resultado distribuível conforme a geração de caixa proveniente dos títulos, de outras receitas, que compreendem a alocação do caixa em ativos de renda fixa e alocações táticas em FIIs.

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



Resultado - Rendimento - Média 12m

Fonte: Hedge | Data base: 29/07/2022

ESTOQUE DE RENDIMENTO



Fonte: Hedge | Data base: 29/07/2022

Além do resultado demonstrado pelo gráfico anterior, os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R\$ 11.396.013 (R\$ 2,45 por cota) de rendimentos de correção monetária que ainda não foram convertidos em caixa para o Fundo.

Também há R\$ 0,78 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.

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.

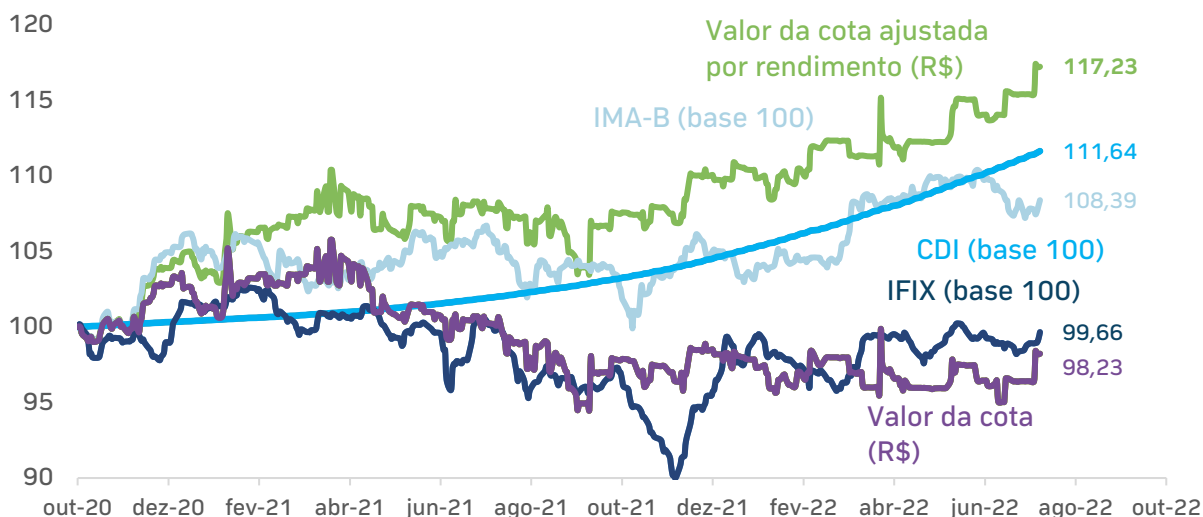
Por fim, são apresentados para cada período de análise o retorno do Benchmark do Fundo (IMA-B), do IFIX e do CDI.

HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	jul/22	2022	Quarta Emissão	Terceira Emissão	Segunda Emissão	Primeira Emissão
Cota Aquisição (R\$)	96,45	98,25	95,08	99,39	101,00	100,25
Rendimento (R\$/Cota)	1,40	7,45	6,88	11,64	13,79	19,00
Dividend Yield %	1,45%	7,58%	7,24%	11,71%	13,65%	18,95%
Cota Venda (R\$)	98,23	98,23	98,23	98,23	98,23	98,23
Ganho de Capital %	1,85%	-0,02%	3,31%	-1,17%	-2,74%	-2,01%
Retorno Total Bruto anualizado %	47,59%	13,51%	16,88%	8,16%	7,61%	9,38%
Retorno Total Bruto no período %	3,30%	7,56%	10,55%	10,54%	10,91%	16,94%
IMA-B no período %	-0,88%	3,48%	3,15%	5,21%	4,37%	8,39%
IFIX no período %	0,66%	0,33%	6,47%	-1,03%	-2,75%	-0,34%
CDI no período %	1,03%	6,53%	7,18%	10,52%	10,87%	11,59%

Fonte: Hedge/B3/Bloomberg | Data base: 29/07/2022

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: 29/07/2022

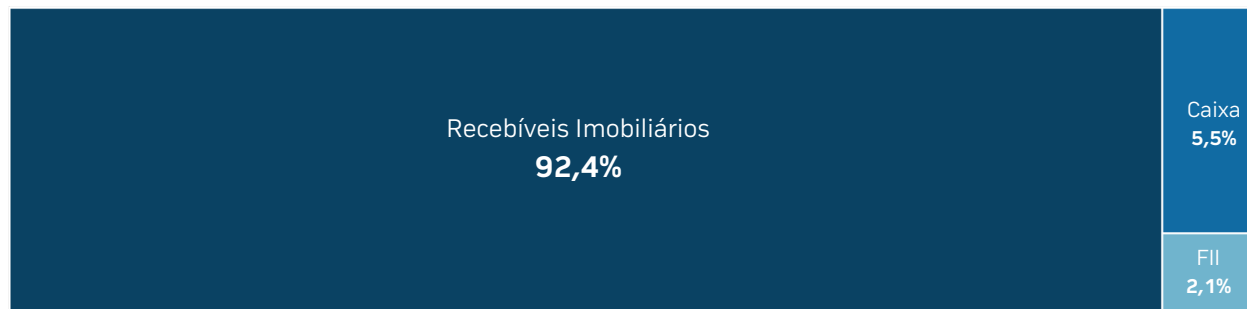
LIQUIDEZ DAS COTAS

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 98,23, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 457,4 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 42,0% do total de cotas emitidas.

	Início
Presença em Pregões	95%
Volume negociado (R\$ '000)	187.707
Volume médio diário (R\$ '000)	523
Giro (em % do total de cotas)	42,0%

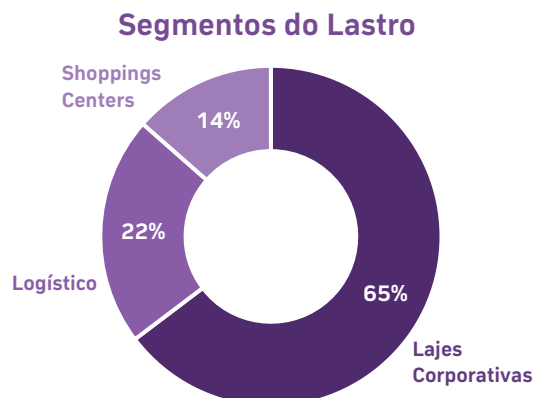
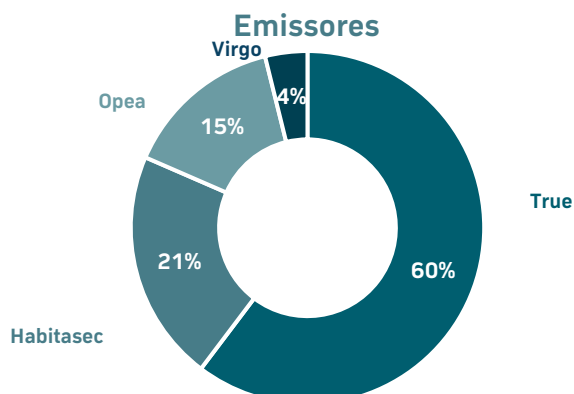
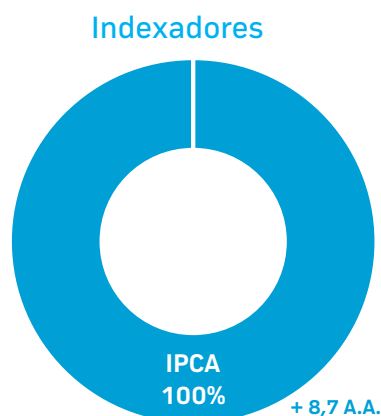
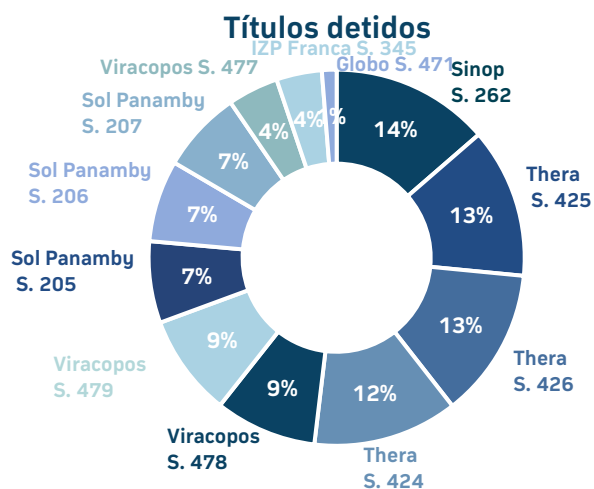
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

A partir do mês de março, iniciamos um trabalho gestão ativa do caixa do fundo, alocando parte dos recursos que estavam em renda fixa em cotas de fundos imobiliários de CRI com perfil de risco semelhante dos ativos do HREC. São alocações táticas, com o objetivo de capturar um rendimento adicional ao CDI do período. O gráfico abaixo demonstra a composição da carteira de investimentos do fundo, totalizada em R\$ 427.764.867,61 com base na posição de julho de 2022.



RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de recebíveis imobiliários com base na posição de julho de 2022. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R\$ 395.339.672,02.

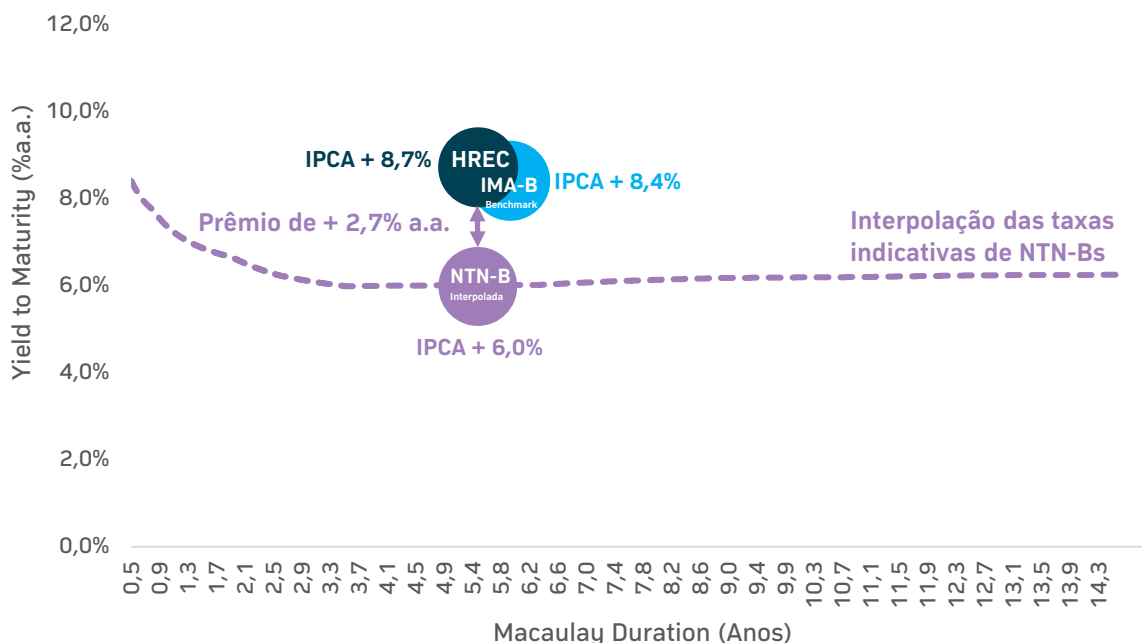


Fonte: Hedge | Data base: 29/07/2022

POSICIONAMENTO

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

O Fundo encerrou o mês com um *Yield to Maturity* de IPCA + 8,7% e *duration* de 5,4 anos, tendo um *spread* de 2,7% com relação a taxa interpolada da curva de NTN-Bs de *duration* similar (*G-Spread*). O IMA-B encerrou o mês com um *Yield* indicativo de IPCA + 8,4% e uma *duration* de 5,9 anos.



Fonte: Hedge / Anbima | Data base: 29/07/2022

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Emissor	Série	Posição MtM (R\$ mi)	% Ativo	Venc	Duration (anos)	Spread	BPV	Indexador	Taxa Curva	Taxa MtM	Segmento
SolPanamby	Habitasec	205 ^a	27,76	7,0%	set/32	4,4	261	12	IPCA+	5,38%	8,63%	Corporativo
SolPanamby	Habitasec	206 ^a	27,76	7,0%	set/32	4,4	261	12	IPCA+	5,38%	8,63%	Corporativo
SolPanamby	Habitasec	207 ^a	27,76	7,0%	set/32	4,4	261	12	IPCA+	5,38%	8,63%	Corporativo
Sinop	Opea	262 ^a	53,92	13,6%	set/30	4,4	563	24	IPCA+	8,50%	11,65%	Shopping
Thera	True	424 ^a	49,24	12,5%	jul/41	7,1	218	35	IPCA+	6,25%	8,31%	Corporativo
Thera	True	425 ^a	51,01	12,9%	jul/41	7,1	218	36	IPCA+	6,25%	8,31%	Corporativo
Thera	True	426 ^a	51,01	12,9%	jul/41	7,1	218	36	IPCA+	6,25%	8,31%	Corporativo
Viracopos	True	477 ^a	17,29	4,4%	dez/31	4,2	176	7	IPCA+	6,75%	7,77%	Logístico
Viracopos	True	478 ^a	34,57	8,7%	dez/31	4,2	176	14	IPCA+	6,75%	7,77%	Logístico
Viracopos	True	479 ^a	34,57	8,7%	dez/31	4,2	176	14	IPCA+	6,75%	7,77%	Logístico
IZP Franca	Virgo	345 ^a	15,46	3,9%	ago/31	4,8	281	7	IPCA+	7,50%	8,83%	Corporativo
Globo	Opea	471 ^a	4,99	1,3%	jan/37	6,1	148	3	IPCA+	6,95%	7,51%	Corporativo
			395,34	100%		5,4	266	214	IPCA+	6,54%	8,73%	

Fonte: Hedge | Data base: 29/07/2022 | Definições:

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

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

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

Taxa 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 m ²	 MTM	IPCA + 8,63%	 Emissão	IPCA + 5,38%
		 Prazo	12 anos	 Duration	4,4 anos
		 Spread	261 bps vs. NTNB	 LTV	65% de LTV
	Edifício Paulista 2.000 ABL: 6.089 m ²	 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
	Centro Empresarial - CENESP ABL: 11.488 m ²	 Local	São Paulo, SP Vila Olímpia Paulista Chácara Sto. Antonio	 Segmento	Corporativo
		 Emissão	Habitasec S. 205 ^a , 206 ^a , 207 ^a	 Cetip	20J0030144 20J0030180 20J0033610

CRI SINOP

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

	Inaugurado em Outubro/21	 MTM	IPCA + 11,65%	 Emissão	IPCA + 8,50%
		 Prazo	10 anos	 Duration	4,4 anos
		 Spread	563 bps vs. NTNB	 LTV	27% de LTV
		 Volume	R\$ 80.000.000	 Laudo	R\$ 295.300.000
		 Lastro	Debênture CCI	 Garantia	Alienação Fiduciária de Imóvel CF de Recebíveis Fiança Sócios Fundo de Reserva e de Despesas
		 Local	Sinop, MT	 Segmento	Shopping Center
		 Emissão	Opea Sec S. 262 ^a	 Cetip	20I0795196

CRI THERA

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



MTM	IPCA + 8,31%	Emissão	IPCA + 6,25%
Prazo	20 anos	Duration	7,1 anos
Spread	218 bps vs. NTN-B	LTV	71% de LTV
Volume	R\$ 160.524.000	Laudo	R\$ 229.800.000
Lastro	Cessão dos Créditos Imobiliários CCI	Garantia	Fundo de Despesas
Local	São Paulo, SP Berrini	Segmento	Corporativo
Emissão	TRUE Sec S. 424 ^a , 425 ^a , 426 ^a	Cetip	21G0063228 21G0063256 21G0063257

CRI IZP FRANCA

Design Office com projeto da Jacobsen, escritório internacional de arquitetura



MTM	IPCA + 8,83%	Emissão	IPCA + 7,50%
Prazo	10 anos	Duration	4,8 anos
Spread	281 bps vs. NTN-B	LTV	82% de LTV
Volume	R\$ 23.000.000	Laudo	R\$ 28.000.000
Lastro	Debênture CCI	Garantia	Alienação Fiduciária de Imóvel Fundo de Despesas
Local	São Paulo, SP Jardins	Segmento	80% Corporativo 20% Residencial
Emissão	Virgo Sec S. 345 ^a	Cetip	21H0819500

CRI VIRACOPOS

Galpão logístico em localização estratégica no eixo Anhanguera Bandeirantes



MTM	IPCA + 7,77%	Emissão	IPCA + 6,75%
Prazo	10 anos	Duration	4,2 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 + 7,51%	Emissão	IPCA + 6,95%
Prazo	15 anos	Duration	6,1 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.

Em 1º de junho de 2022, a Administradora, através de fato relevante, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral, nos termos da Instrução CVM 472, que, mediante solicitação da Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("Gestor"), aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 5ª emissão do fundo ("Novas Cotas" e "5ª Emissão" e "Oferta"), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e conforme a possibilidade prevista no artigo 21 do Regulamento, e no inciso VIII, do artigo 15 da Instrução CVM 472, a qual será coordenada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, e cujo registro da Oferta ainda está em aprovação perante a CVM.

Em 5 de julho de 2022, a Administradora comunicou aos cotistas e ao mercado em geral o início da distribuição pública primária de cotas da 5ª emissão do fundo, nos termos da Instrução CVM 400, e conforme a possibilidade prevista no artigo 21 do Regulamento, e no inciso VIII, do artigo 15 da Instrução CVM 472.

Em 26 de julho de 2022, a Administradora comunicou aos cotistas e ao mercado em geral o encerramento do período de exercício do direito de preferência, da distribuição pública primária de cotas da 5ª emissão do fundo, nos termos da Instrução CVM 400.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Demonstração Financeira

Informe Mensal



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



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

hedgeinvest.com.br