

Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11



MARÇO DE 2023

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
NEGOCIAÇÃO	5
SEGMENTO DOS FUNDOS DE CRI	8
DESEMPENHO DO FUNDO	10
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	14
DESCRIÇÃO DOS ATIVOS	16
DOCUMENTOS	24



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



OBJETIVO DO FUNDO

O **Hedge Recebíveis Imobiliários FII** tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme sua política de investimentos, preponderantemente pelo investimento em **Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 90,12

COTA DE MERCADO

R\$ 77,00

VALOR DE MERCADO

R\$ 397,1 mi

QUANTIDADE DE COTAS

5.156.765

QUANTIDADE DE COTISTAS

1.103

YIELD COTA MERCADO*

IPCA+10,7%

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Outubro de 2020

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)

0,80%¹ ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX

TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o que exceder o IMA-B

OFERTAS CONCLUÍDAS

Cinco emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HREC11

TIPO ANBIMA

FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

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

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

Fonte: Hedge. Data base: março-23.

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

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

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

O que assistimos nesse mês de março foi realmente surpreendente. Poucos poderiam acreditar, ao fim de fevereiro, que iríamos presenciar o colapso de três bancos americanos (Silicon Valley Bank, Signature Bank e Silvergate Bank), bem como a queda de um dos mais tradicionais bancos europeus, com mais de 150 anos de história, como o Credit Suisse. Esse último, após um declínio constante nos últimos anos que culminou com uma intervenção do banco central da Suíça, que agiu em conjunto com o governo e a autoridade de supervisão do mercado financeiro suíços para intermediar a transferência de controle da centenária instituição para seu maior concorrente, o UBS, por apenas U\$ 3,2 bilhões. Pela primeira vez desde que os principais bancos centrais do mundo começaram a promover o mais importante ciclo de aperto monetário em 40 anos, o setor financeiro internacional voltou a mostrar fragilidade, indicando que nessa travessia de um mundo sem juros para uma nova realidade, em que, para enfrentar a inflação, que voltou a se mostrar presente em quase todas as economias do mundo, foi necessário uma boa dose de aumento de juros, talvez os ajustes já efetivados tenham sido suficientes para promover a desaceleração na atividade econômica necessária.

Como não poderia deixar de ser, também sentimos por aqui o impacto da crise bancária internacional. Em março o Ibovespa caiu 2,91% e acumulou um retorno negativo de 7,16% nesse primeiro trimestre do ano. O IFIX também teve retorno negativo no último mês e agora cai 3,70% no ano. O destaque positivo foi o comportamento do dólar comercial, que surpreendeu com uma desvalorização de 2,45% em março, chegando a uma queda acumulada de 4,00% no ano. Também tivemos quedas nas taxas de juros, expressas pelo contrato futuro de DI, assim como diminuição dos spreads dos papéis do Tesouro que têm correção pela inflação. Para referência, em março o DI Jan/28 caiu 0,89%, o DI Jan/33 caiu 0,62% e as NTN-B curtas caíram 0,25%. Essa ligeira baixa tanto na taxa pré-como na pós-fixada se deve à queda das taxas de juros americanas, muito em função da crise bancária que se instalou em meados do mês passado. Cabe, entretanto, ressaltar a forte entrada de dólares que vimos no primeiro trimestre, somando U\$ 12,524 bilhões, o maior valor para o período desde 2012, com um saldo de U\$ 12,512 bilhões vindo da conta comercial e U\$ 12,1 milhões do fluxo financeiro. A percepção que temos é que se aproxima o fim do ciclo de aperto monetário promovido pelo FED, banco central americano. Provavelmente teremos apenas mais uma alta de 0,25% em maio e depois uma pausa para avaliar se os efeitos dessa política monetária mais restritiva serão suficientes para frear o avanço da inflação nos EUA. Caso essa situação de fato se verifique, ficará cada vez mais evidente que as taxas de juro no Brasil estão em níveis muito altos, o que, somado a uma possível revisão das metas de inflação pelo Conselho Monetário Nacional, em junho, pode dar início ao tão esperado recuo da taxa Selic.

O fator mais importante no mercado doméstico foi a apresentação do arcabouço fiscal pela equipe do Ministério da Fazenda. Em linhas gerais o ministro Fernando Haddad alinhou um plano que deveria estabilizar o déficit/superávit primário a partir de 2024, gerando superávit de 0,50% em 2025 e de 1,0% já em 2026. Esse ajuste deve acontecer, segundo o governo, sem aumento de alíquotas de impostos existentes. Além da expectativa de estabilização da relação dívida/PIB através da obtenção de superávits primários recorrentes, existe uma banda para o crescimento dos gastos, com a fixação de um piso de 0,6% ao ano e limite de 70% do crescimento da receita dos doze meses que se encerram em junho do ano anterior com um teto de 2,50% de crescimento real dos gastos. A grande crítica que se fez ao pacote do governo é sua dependência de um aumento da arrecadação, e sem a contribuição de aumentos de carga fiscal, o desafio será bem grande.

O Ministério não detalhou a proposta em toda a sua magnitude, mas já sinalizou três pontos que pretende endereçar para melhorar a arrecadação, a saber: a diminuição da renúncia fiscal na tributação de impostos federais sobre o ICMS estabelecida a partir de 2017; a incidência de tributos sobre o mercado de apostas online e a tributação de websites estrangeiros que, por estarem fora da nossa jurisdição, não têm sido alcançados na tributação de operações de comércio varejista. Quando do encaminhamento do chamado arcabouço fiscal para aprovação do Congresso, acreditamos que haverá um detalhamento mais específico das medidas e outras que

ainda não foram apresentadas, com certeza, virão se juntar ao pacote, como, por exemplo, a possibilidade de tributação dos fundos exclusivos.

Seguramente o pacote fiscal do governo poderia ser mais assertivo, no entanto, pelo menos a questão fiscal começou a ser debatida pelo atual governo e existem pontos que podemos destacar como positivos nesse início de discussão. Aliás, só o fato de se trazer a questão fiscal para o centro das discussões e se dar a ela a importância devida, já representa uma sinalização positiva. O caminho até chegarmos a um arcabouço fiscal que seja crível e de implementação razoável pode ser longo, mas acreditamos que será possível vencermos essa etapa e a partir daí, com certeza abre-se espaço para a queda das taxas de juros e pode-se esperar que a economia volte a andar de forma mais intensa.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

NEGOCIAÇÃO

SENSIBILIDADE DA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO

A tabela abaixo apresenta uma análise de sensibilidade do *yield* equivalente da carteira de CRIs, para cada nível de preço de negociação das cotas do fundo no mercado secundário.

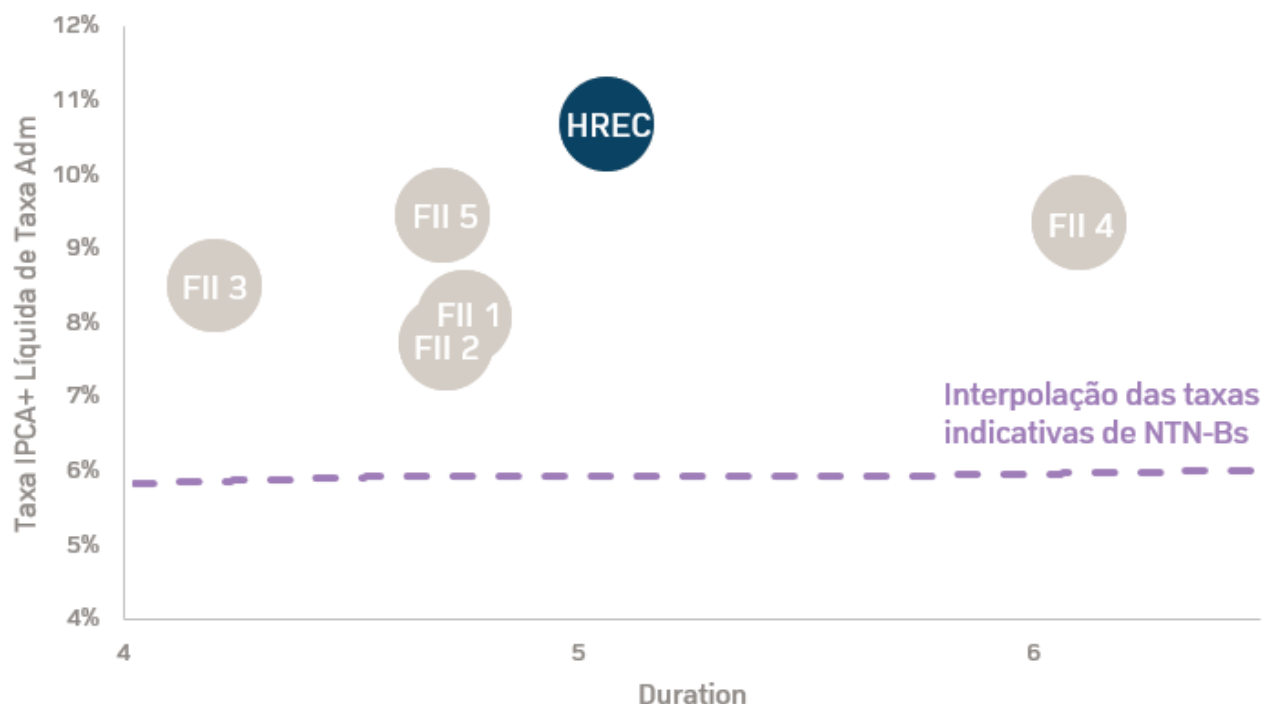
As informações se referem à carteira de fechamento do mês e consideram a reversão do ágio ou deságio para a cota patrimonial do fundo. As expectativas de *dividend yield* ou de rentabilidade citadas abaixo não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

HREC			Preço mercado	Yield (IPCA+)	Yield % a.a. (-) Taxa ADM	Spread NTN-B (-) Taxa ADM
Patrimonial	Patrimônio Líquido (R\$)	464.727.459	73,00	12,36%	11,56%	5,63%
	Cota Patrimonial (R\$/cota)	90,12	74,00	12,14%	11,34%	5,41%
	Carteira de CRIs (% do PL)	100,39%	75,00	11,92%	11,12%	5,19%
	Duration Portfolio de CRI (anos)	5,06	76,00	11,70%	10,90%	4,97%
	Yield % a.a. (IPCA +)	8,60%	77,00	11,48%	10,68%	4,75%
	Spread (NTN-B +)	2,67%	78,00	11,26%	10,46%	4,53%
Mercado	Cota Mercado (R\$/cota)	77,00	79,00	11,05%	10,25%	4,31%
	Ágio (+) / Deságio (-) sobre PL	-14,56%	80,00	10,83%	10,03%	4,09%
	Dividend Yield (12m)	15,45%	81,00	10,61%	9,81%	3,87%
	Ult. Dividend Yield Anualizado	14,03%	82,00	10,39%	9,59%	3,65%
	Yield % a.a. (IPCA+)	11,48%	83,00	10,17%	9,37%	3,43%
	Spread (NTN-B +)	5,55%	84,00	9,95%	9,15%	3,21%

Fonte: Hedge | Data base: 31/03/2023

ANÁLISE COMPARATIVA

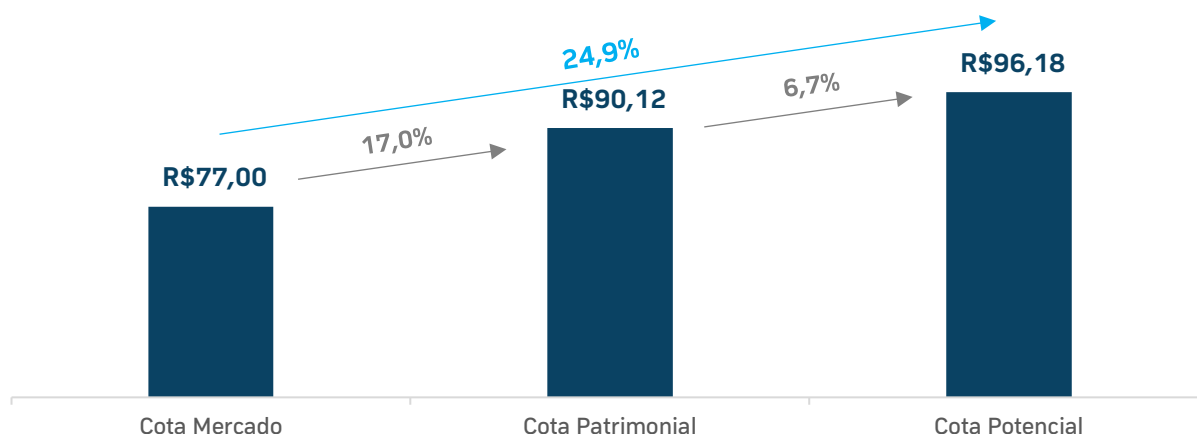
O gráfico abaixo faz uma comparação do HREC com os FIIs de CRI que consideramos ter um nível de risco semelhante ao Fundo, que divulgam em seus relatórios as análises de sensibilidade de *yield* vs. preço das cotas no mercado secundário. A análise é feita calculando o *yield* implícito, líquido de taxa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



Fonte: Hedge e relatórios dos fundos | Data base: 31/03/2023

COTA POTENCIAL

A cota de mercado do HREC encerrou o mês de março sendo cotada na B3 a **R\$ 77,00**, enquanto sua cota patrimonial encerrou o mês cotada a **R\$ 90,12**. O preço médio de captação do HREC considerando as emissões já realizadas pelo Fundo, à qual a cota patrimonial retornará se o fundo receber o pagamento integral dos CRIs que detém em sua carteira, é de **R\$ 96,18**.



Fonte: Hedge | Data base: 31/03/2023

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

METODOLOGIA DE MARCAÇÃO A MERCADO

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

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

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

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

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

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

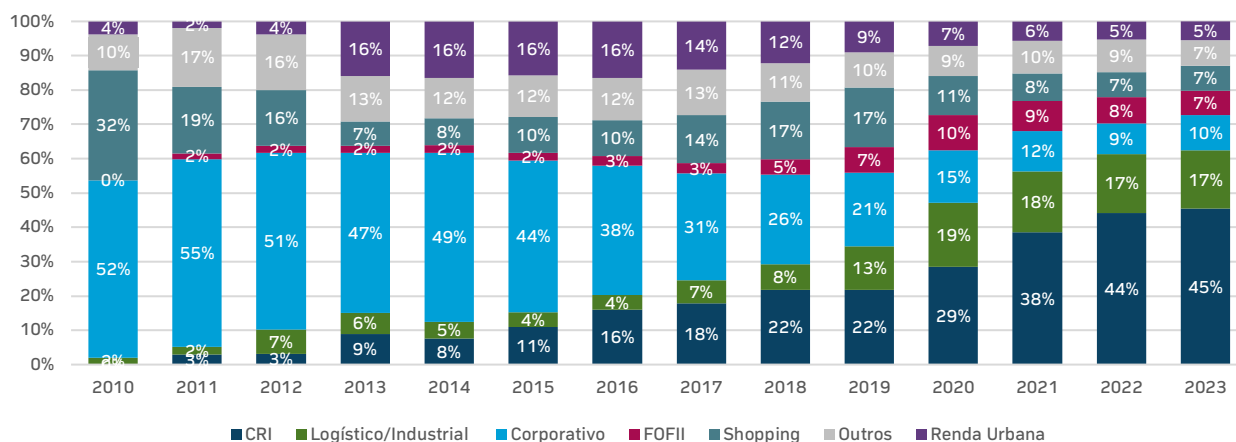
Na marcação a mercado dos papéis de renda fixa, mantidas todas as demais premissas fixas, um aumento da taxa se reflete em uma redução do preço do papel, e uma redução da taxa corresponde a um aumento do preço.

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

SEGMENTO DOS FUNDOS DE CRI

Os FII's de CRI têm apresentado crescimento relevante e atualmente representam aproximadamente 45% do IFIX, sendo o segmento de maior relevância para o índice.

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

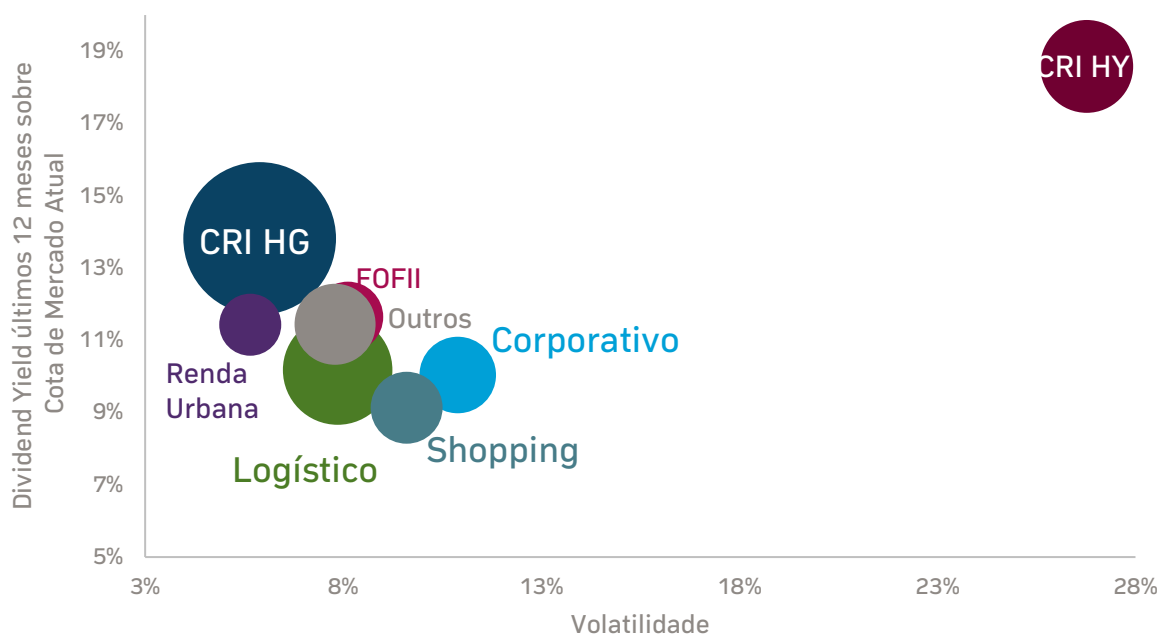


Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 31/03/2023

Os gráficos abaixo demonstram a relação de risco e retorno de cada segmento do IFIX, com os tamanhos dos círculos representando sua relevância no índice.

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

O Risco é mensurado pela Volatilidade da cota de mercado da cesta de ativos que compõem cada segmento.

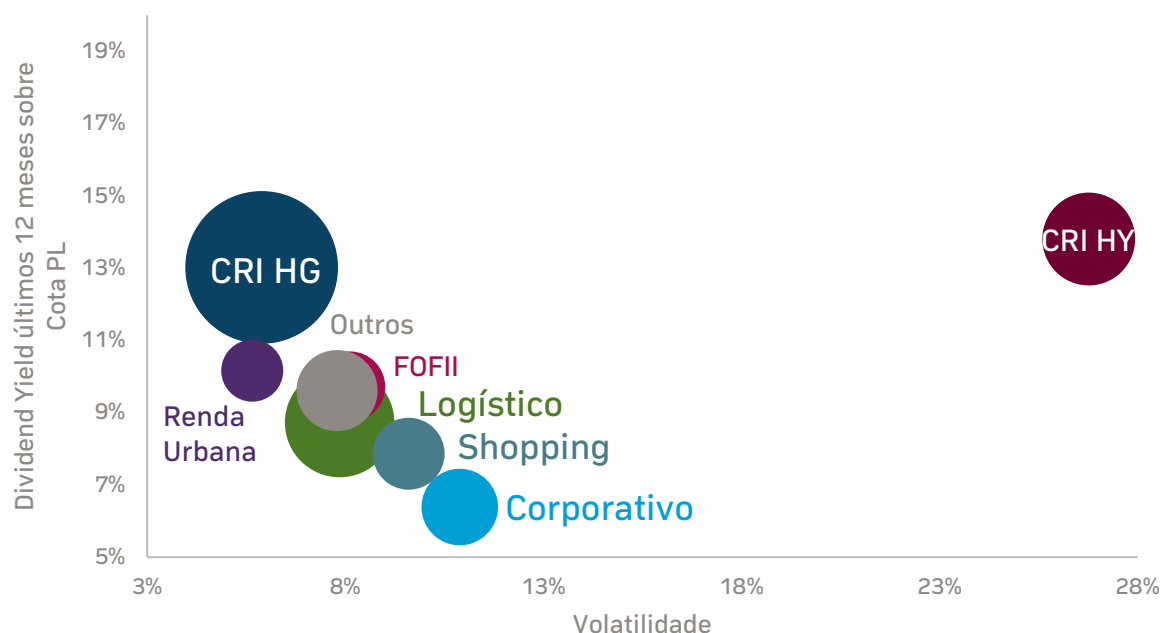


Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 31/03/2023

Neste mês fizemos a segregação do segmento de Fundos de CRI entre High Grade e High Yield, de acordo com o perfil de risco das carteiras.

O segmento de fundos imobiliários de CRI High Grade representa cerca de 33% do IFIX e é o que apresenta a melhor relação risco vs. retorno. Já o segmento de FIIs de CRIs High Yield apresenta o maior risco, mensurado pela volatilidade do segmento, que foi bastante impactada pelos eventos de inadimplência ocorridos neste ano.

Abaixo, demonstramos a mesma análise de risco vs. retorno utilizando como denominador as cotas patrimoniais dos FIIs.

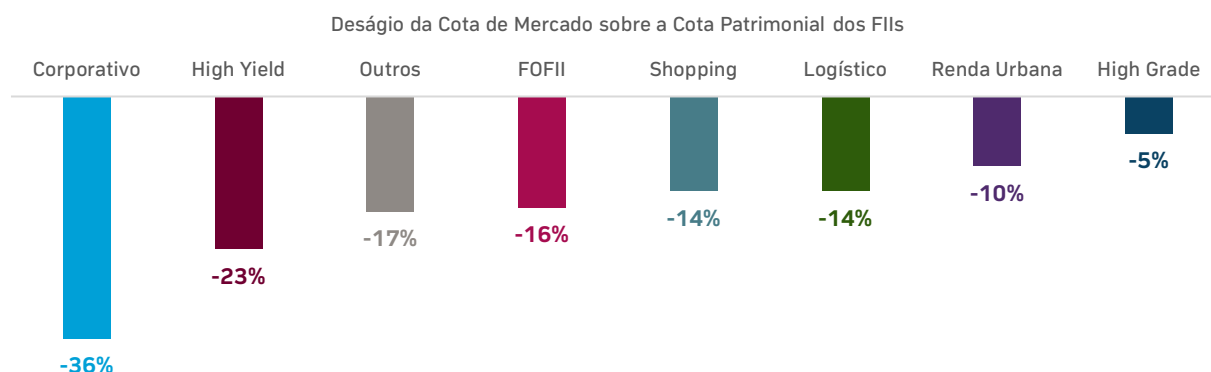


Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 31/03/2023

Aqui conseguimos observar a diferença no *dividend yield* de cada segmento em razão dos descontos das cotas negociadas em bolsa. O segmento HY traz o segundo maior deságio da cota de mercado com relação à cota patrimonial dentre os segmentos, de 23% – mostrando a reação do mercado, assimilada na queda preço dos FIIs, sobre os eventos que impactaram o segmento e a expectativa futura de geração de receitas.

A mensagem transmitida aqui é que o mercado ajusta o preço dos ativos para chegar a um Yield que faça sentido para a relação de risco do segmento.

O segmento de HG, por sua vez, possui o menor deságio do mercado, de 5%. Abaixo demonstramos graficamente essa diferença para todos os segmentos.



Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 31/03/2023

DESEMPENHO DO FUNDO

Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,90 por cota como rendimento referente ao mês de março de 2023. O pagamento será realizado em 17 de abril de 2023, aos detentores de cotas em 31 de março de 2023.

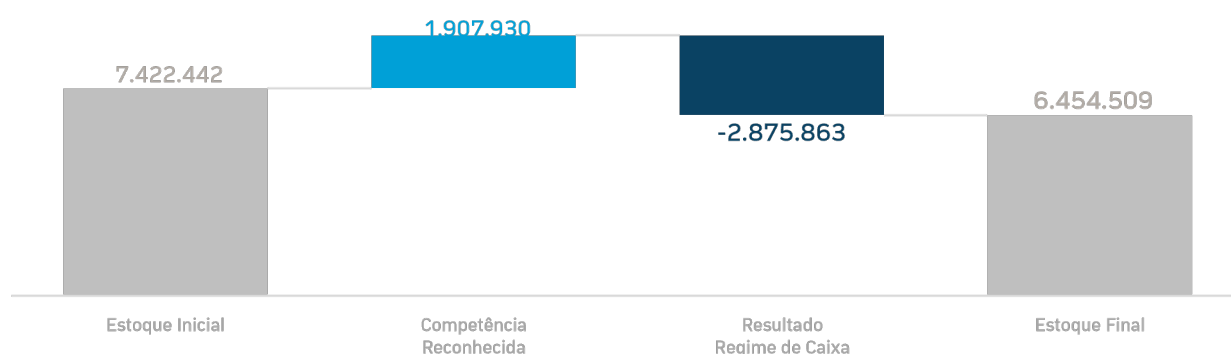
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas operacionais, outras receitas e despesas operacionais do Fundo. A tabela a seguir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

Resultado	mar/23	R\$/Cota	1º Sem 2023	R\$/Cota ¹
Receita Operacional	6.155.718	1,19	16.608.769	1,07
CRI - Juros	2.689.322	0,52	8.292.559	0,54
CRI - Correção Monetária	3.466.395	0,67	8.316.210	0,54
Outras Receitas	46.219	0,01	124.325	0,01
Fundos Imobiliários	0	0,00	0	0,00
Renda Fixa	46.219	0,01	124.325	0,01
Total de Despesas	-280.536	-0,05	-975.014	-0,06
Despesas Operacionais	-280.536	-0,05	-975.014	-0,06
Resultado Operacional	5.921.401	1,15	15.758.079	1,02
Rendimento	4.641.089	0,90	13.923.266	0,90

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

Fonte: Hedge | Data base: 31/03/2023

ESTOQUE DE RENDIMENTO



Fonte: Hedge | Data base: 31/03/2023

Além do resultado demonstrado pelo gráfico anterior, os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R\$ 6.454.509 (R\$ 1,25 por cota) de rendimentos de correção monetária que ainda não foram convertidos em caixa para o Fundo.

Também há R\$ 0,57 por cota de rendimento base caixa retido no fundo, dentro do limite de 5% de retenção permitida pela regulação vigente, para distribuição futura ou reinvestimento.

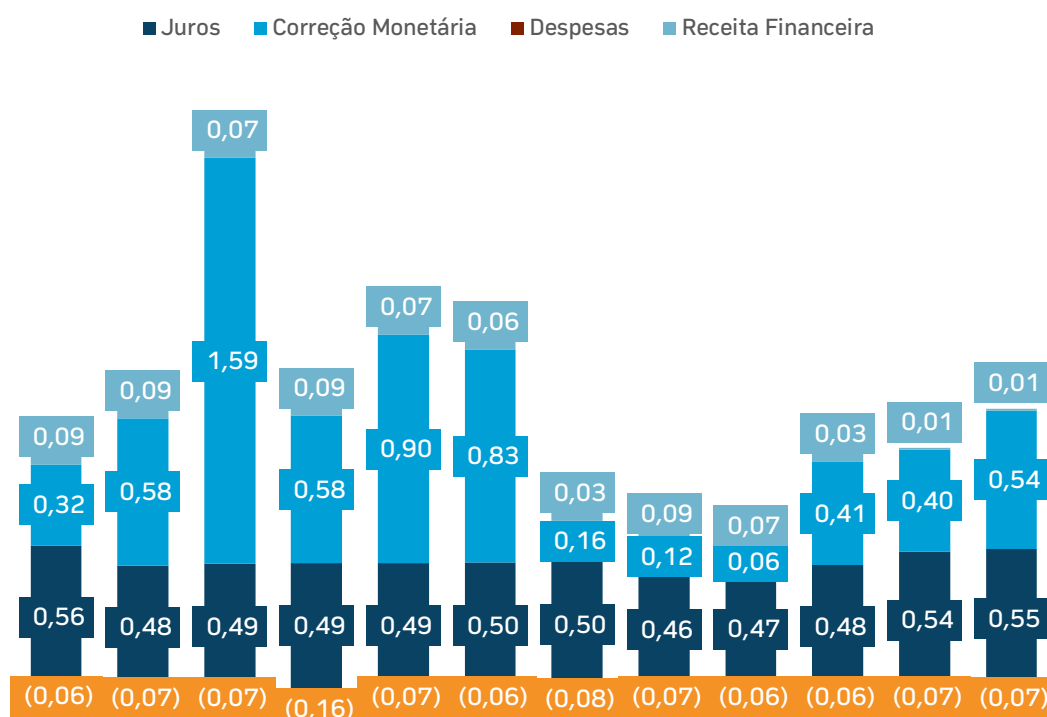
Há em conjunto **R\$ 1,82 por cota de rendimentos reconhecidos e retidos no fundo.**

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

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

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

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



	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	Média
Resultado	1,08	2,08	1,00	1,39	1,33	0,61	0,60	0,54	0,86	0,88	1,03	1,15	1,05
Rendimento	1,00	1,30	1,40	1,10	0,80	0,80	0,90	0,95	0,95	0,90	0,90	0,90	0,99
Resultado Acumulado	0,10	0,88	0,48	0,78	1,30	1,12	0,71	0,31	0,22	0,20	0,32	0,57	-

Fonte: Hedge | Data base: 31/03/2023

RENTABILIDADE

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

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

HEDGE RECEBÍVEIS MOBILIÁRIOS	2020	2021	2022	mar/23	YTD	Início
Cota Inicial em Bolsa (R\$)	100,00	102,62	98,25	77,25	81,50	100,00
Rendimento (R\$/Cota)	1,10	10,45	12,00	0,90	2,75	26,30
Dividend Yield	1,10%	10,18%	12,21%	1,17%	3,37%	26,30%
Cota Final em Bolsa (R\$)	102,62	98,25	81,50	77,00	77,00	77,00
Ganho de Capital	2,62%	-4,26%	-17,05%	-0,32%	-5,52%	-23,00%
Retorno Total Bruto	3,72%	5,93%	-4,83%	0,84%	-2,15%	3,30%
TIR bruta Mercado	3,73%	6,25%	-5,16%	0,85%	-2,18%	3,76%
CDI Bruto	0,37%	4,37%	12,35%	1,17%	3,30%	21,58%
TIR Líq. Mercado	3,20%	6,25%	-5,16%	0,85%	-2,18%	3,76%
CDI Líq.	0,31%	3,71%	10,50%	1,00%	2,81%	18,34%
Cota Inicial Patrimonial ¹	100,00	103,85	94,67	89,74	89,83	100,00
Cota Final Patrimonial ¹	103,85	94,67	89,83	91,02	91,02	91,02
Dividend Yield	1,10%	10,06%	12,68%	1,00%	3,06%	26,30%
Variação Cota PL	3,85%	-8,84%	-5,11%	1,42%	1,32%	-8,98%
TIR Bruta PL²	4,96%	1,29%	8,08%	2,44%	4,45%	19,69%
IMA-B Bruto	6,07%	-1,25%	6,37%	2,66%	4,02%	15,91%
IFIX Bruto	1,64%	-2,28%	2,22%	-1,69%	-3,70%	-2,22%

143%
do CDI

► **1,5% a.a.**

► **1,5% a.a.**

► **7,6% a.a.**

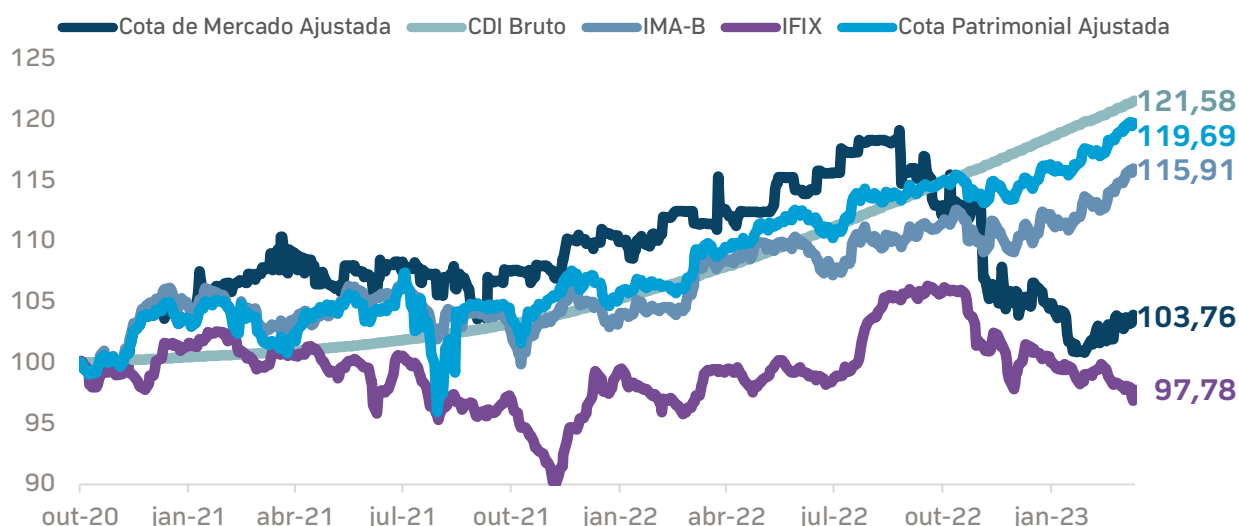
¹Cota Patrimonial: Cota patrimonial ajustada pelo imposto sobre de ganho de capital, desconsiderando os custos de emissão.

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

Fonte: Hedge | Data base: 31/03/2023

RENTABILIDADE ACUMULADA

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



Fonte: Hedge | Data base: 31/03/2023

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 77,00, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 397,1 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 90,12. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 9,9% das cotas do Fundo.

Negociação B3	mar-23	2023	12 meses
Presença em Pregões	100%	100%	98%
Volume negociado (R\$ '000)	20.203	25.551	41.718
Giro (em % do total de cotas)	5,2%	6,5%	9,9%

Fonte: Hedge | Data base: 31/03/2023

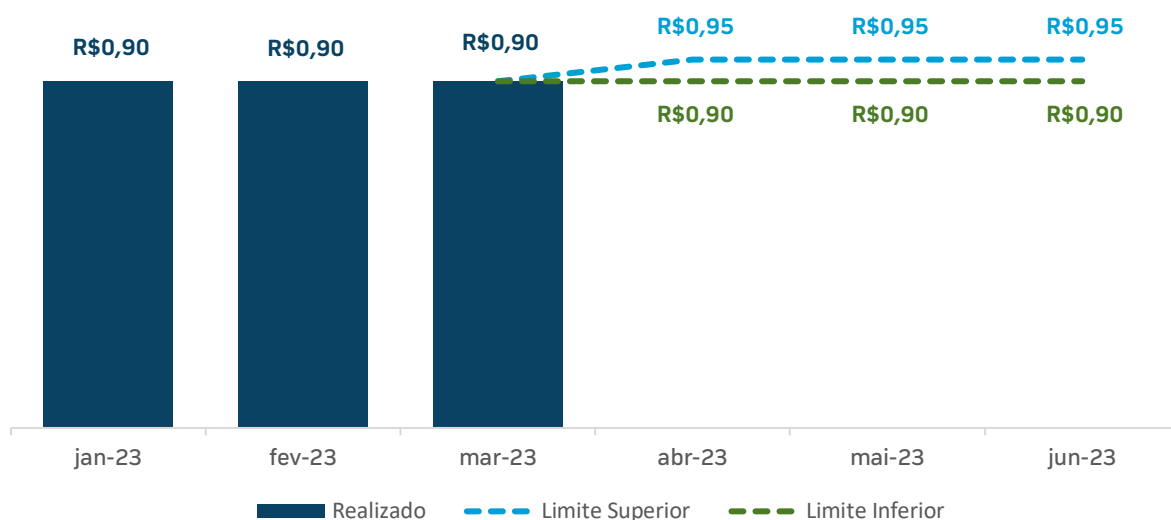


Fonte: Hedge | B3. Data base: 31/03/2023

EXPECTATIVA DE RENDIMENTOS

Com base nas projeções macroeconômicas, execução do pipeline de investimentos, fluxo de amortização dos CRIs da carteira de investimentos, resultado base caixa realizado, estoque de rendimentos e estrutura de custos do fundo, indicamos conforme abaixo a nossa expectativa de distribuição de rendimentos para o primeiro semestre de 2023.

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

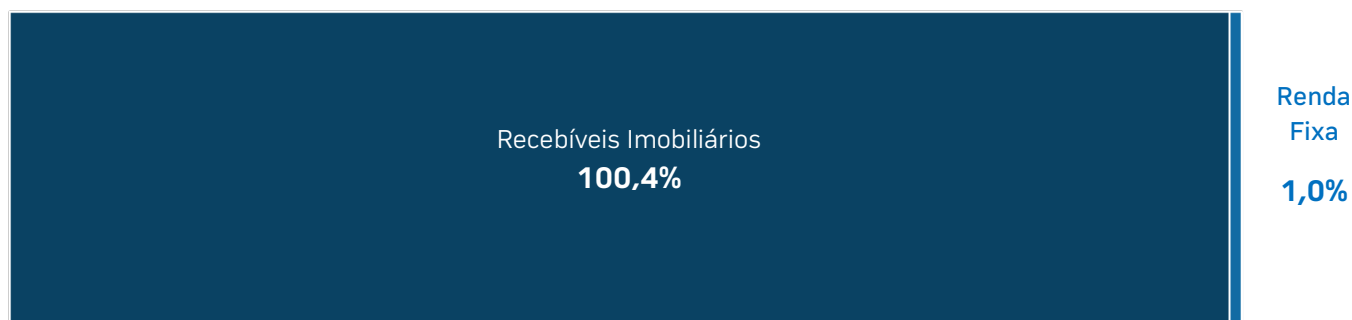


Fonte: Hedge | Data base: 31/03/2023

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

ALOCÇÃO

A carteira de investimentos do fundo, totalizada em R\$ 471.129.656 com base na posição de março de 2023, é composta por uma posição de 100,4% em CRI e 1,0% em renda fixa.

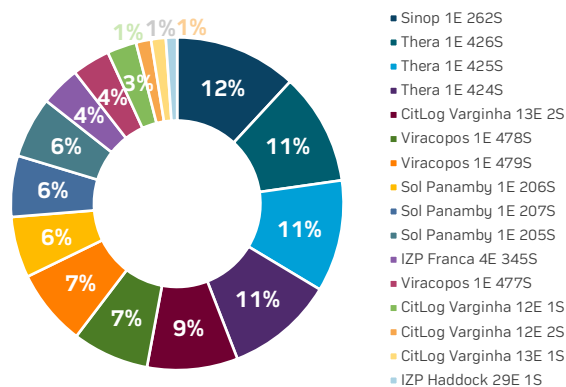


Valores apresentados em % do PL. Fonte: Hedge | Data base: 31/03/2023

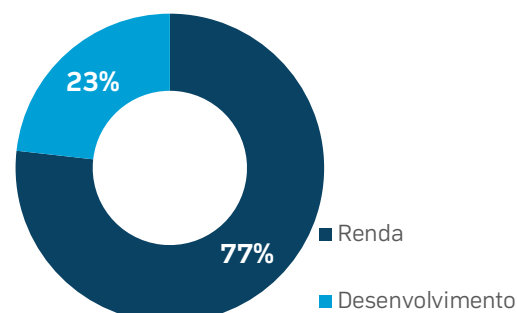
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de recebíveis imobiliários com base na posição de fechamento do mês. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R\$ 466.492.813.

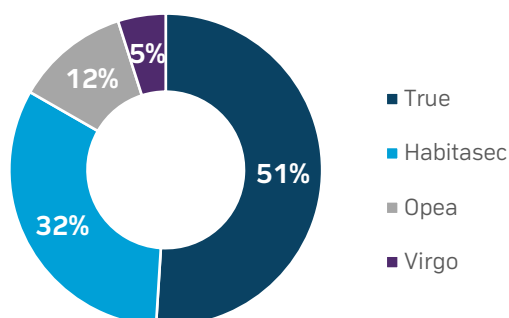
TÍTULOS DETIDOS (% do PL)



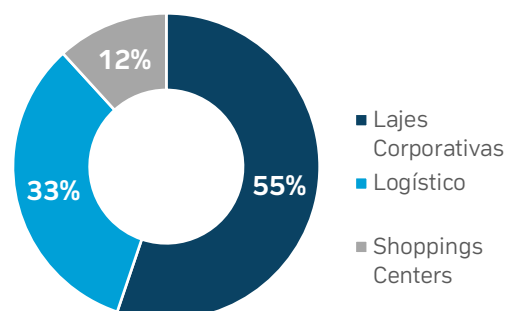
CLASSIFICAÇÃO (% de CRIs)



EMISSORES (% de CRIs)

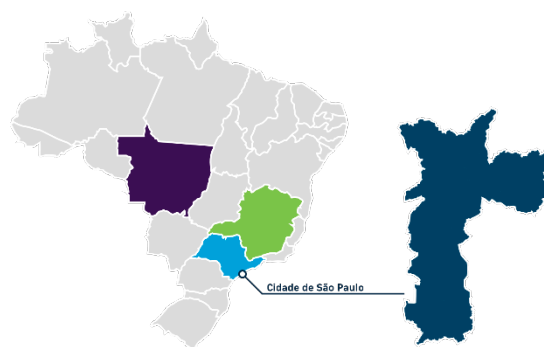


SEGMENTOS DO LASTRO (% de CRIs)

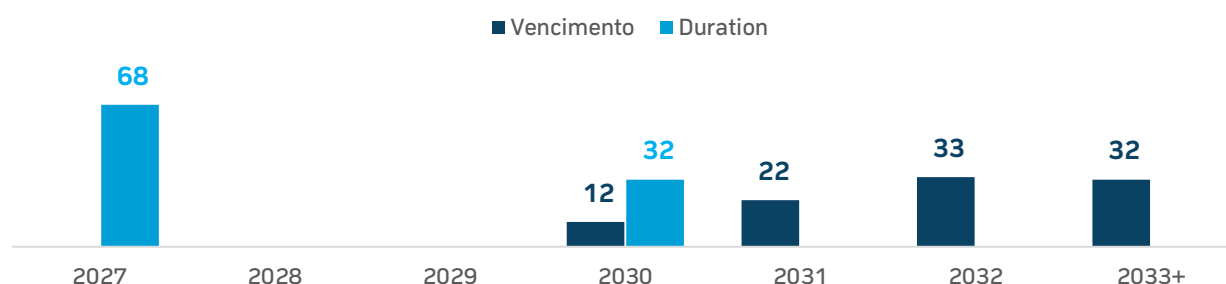


DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (% de CRIs)

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



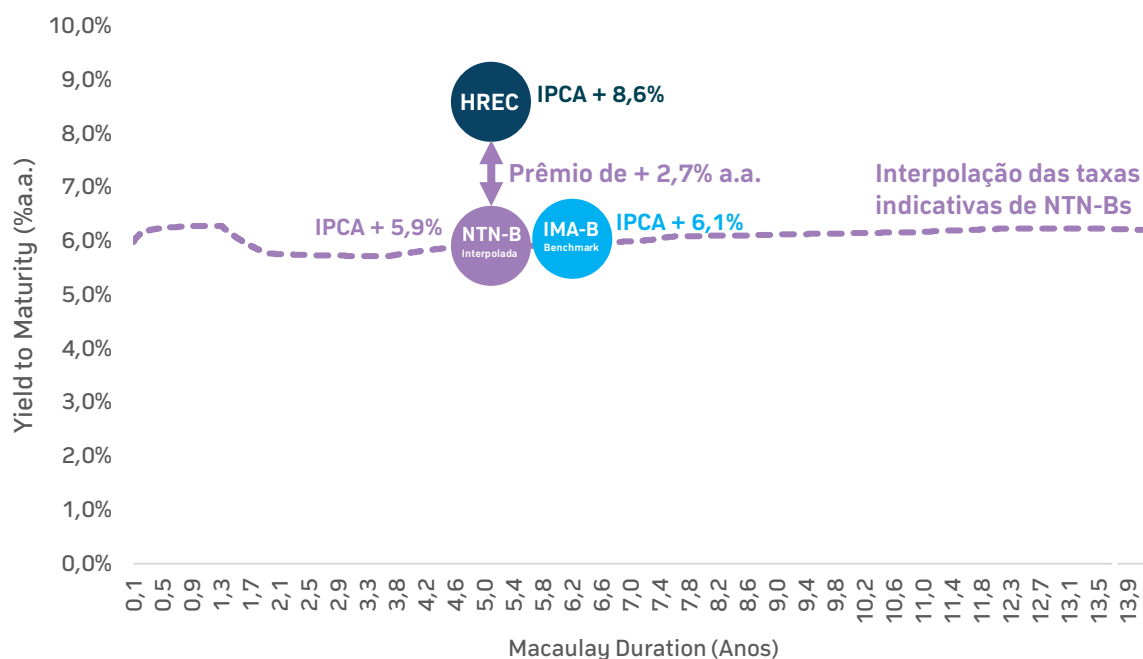
VENCIMENTO E DURATION (% de CRIs)



POSICIONAMENTO

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

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



Fonte: Hedge / Anbima | Yield considera a cota patrimonial do fundo | Data base: 31/03/2023

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Segmento	Emissor	CETIP	Emissão	Série	Posição (R\$ mi)	% PL	Venc.	Duration (anos)	Spread	Taxa Aq. (IPCA+ %)	Taxa MtM (IPCA+ %)	
Thera	Corp.	TRUE	21G0063228	1ª	424ª	49	10,6	jul/41	7,0	218	6,25	8,27	
			21G0063256		425ª	51	11,0	jul/41	7,0	218	6,25	8,27	
			21G0063257		426ª	51	11,0	jul/41	7,0	218	6,25	8,27	
Viracopos	Log.	TRUE	21L0354209	1ª	477ª	17	3,7	dez/31	3,9	176	6,75	7,57	
			21L0355069		478ª	34	7,4	dez/31	3,9	176	6,75	7,57	
			21L0355178		479ª	34	7,4	dez/31	3,9	176	6,75	7,57	
SolPanamby	Corp.	HABI	20J0030144	1ª	205ª	28	5,9	set/32	4,2	261	5,38	8,50	
			20J0030180		206ª	28	5,9	set/32	4,2	261	5,38	8,50	
			20J0033610		207ª	28	5,9	set/32	4,2	261	5,38	8,50	
CitLog Varginha	Log.	HABI	22I0089753	12ª	1ª	13	2,9	set/32	4,5	245	8,15	8,35	
			22I0089805		2ª	7	1,5	set/32	4,5	245	8,15	8,35	
			22I0089914	13ª	1ª	7	1,4	set/32	4,5	245	8,15	8,35	
			22I0089943		2ª	41	8,9	set/32	4,5	245	8,15	8,35	
Sinop	Shop.	OPEA	20I0795196	1ª	262ª	56	12,0	set/30	4,0	563	8,50	11,47	
IZP Franca	Corp.	VIRG	21H0819500	4ª	345ª	18	3,9	ago/31	4,5	281	7,66	8,72	
IZP Haddock	Corp.	VIRG	22K0016381	29ª	1ª	5	1,1	nov/32	4,3	314	8,75	9,02	
						466	100.4			5.1	267	6.82	8.60

Fonte: Hedge | Data base: 31/03/2023 | Definições:

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

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

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

CRI THERA

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

TAXA EMISSÃO IPCA + 6,25%	TAXA MTM IPCA + 8,27%	SPREAD 218 bps	SALDO CURVA R\$ 174,9 mi	DURATION 7,0 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	------------------------------------	-----------------------------



LOCALIZAÇÃO

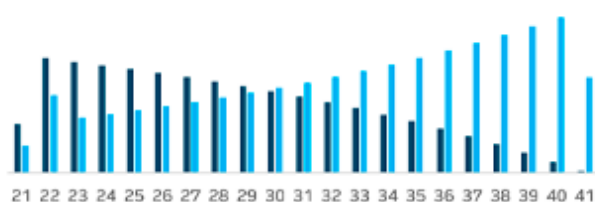


PRAZO

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

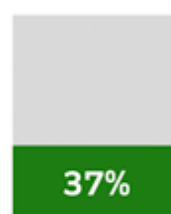
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Juros ■ Amortização



ALAVANC. DEVEDOR

■ Saldo ■ PL



RAZÃO NOI vs. PMT

■ NOI ■ PMT



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

CRI VIRACOPOS

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

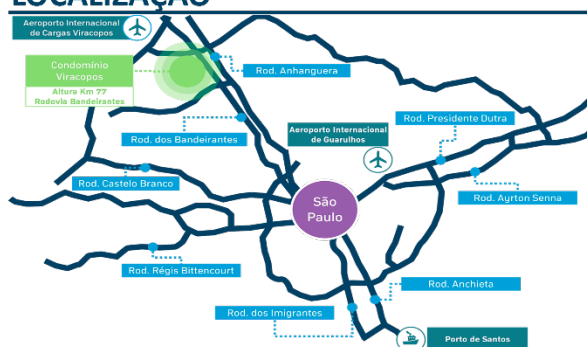
TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 6,75%	IPCA + 7,57%	176 bps	R\$ 178,7 mi	3,9 anos



PRAZO

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

LOCALIZAÇÃO



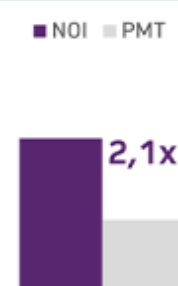
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



ALAVANC. DEVEDOR



RAZÃO NOI vs. PMT

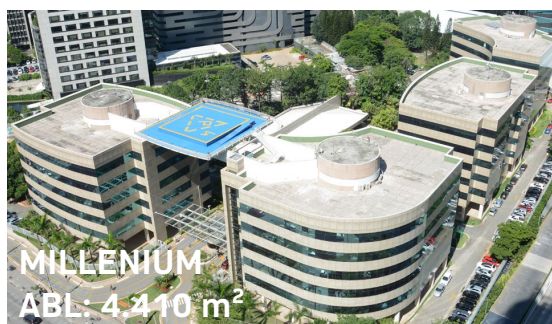


	Série 477	Série 478	Série 479
Securizadora	True Securizadora S.A.		
Emissão	1ª emissão True (oferta para profissionais)		
Série	477 ^a	478 ^a	479 ^a
Código Cetip	21L0354209	21L0355069	21L0355178
Volume emitido	R\$ 35 milhões	R\$ 70 milhões	R\$ 70 milhões
Lastr	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários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

CRI SOLPANAMBY

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

TAXA EMISSÃO IPCA + 5,38%	TAXA MTM IPCA + 8,50%	SPREAD 261 bps	SALDO CURVA R\$ 93,4 mi	DURATION 4,2 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



PRAZO

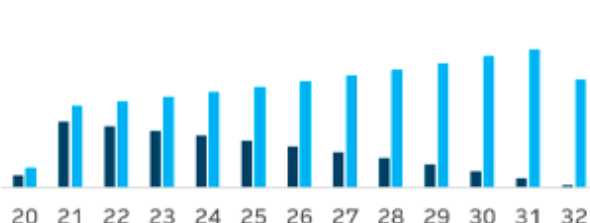
Data de emissão	20/10/2020
Prazo	144 meses
Data de vencimento	25/09/2032
Aniversário	25º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

LOCALIZAÇÃO



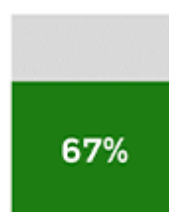
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Juros ■ Amortização



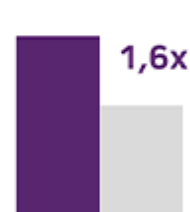
RAZÃO SALDO DEVEDOR

■ Saldo ■ Garantia



RAZÃO NOI vs. PMT

■ NOI ■ PMT

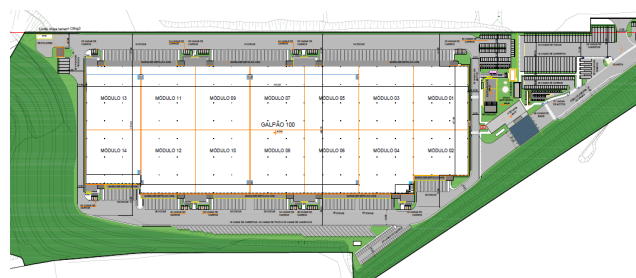


	Série 205	Série 206	Série 207
Securitizadora	Habitasec Securitizadora S.A.		
Emissão	1ª emissão Habitasec (oferta para profissionais)		
Série	205 ^a	206 ^a	207 ^a
Código Cetip	20J0030144	20J0030180	20J0033610
Volume emitido	R\$ 30 milhões	R\$ 30 milhões	R\$ 30 milhões
Lastró	Contrato de Cessão dos Créditos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

CRI CITLOG VARGINHA

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

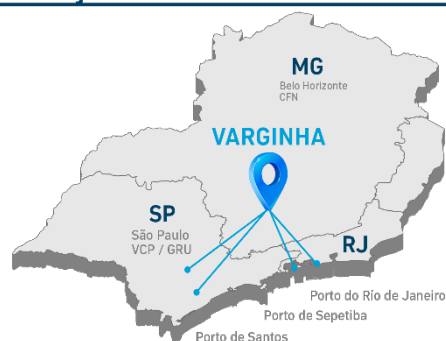
TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 8,15%	IPCA + 8,35%	245 bps	R\$ 111,8 mi	4,5 anos



PRAZO

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

LOCALIZAÇÃO

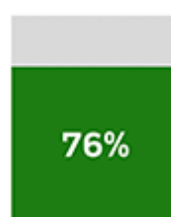


CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR

Saldo Garantia



STATUS DA OBRA

% Executado



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

CRI SINOP

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

TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 8,50%	IPCA + 11,47%	563 bps	R\$ 97,7 mi	4,0 anos



PRAZO

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

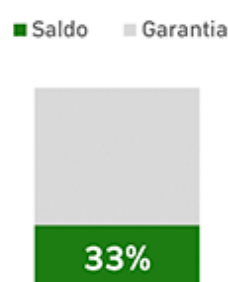
LOCALIZAÇÃO



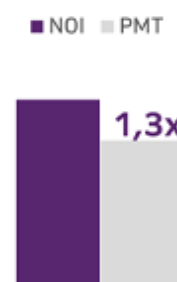
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



RAZÃO NOI vs. PMT



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

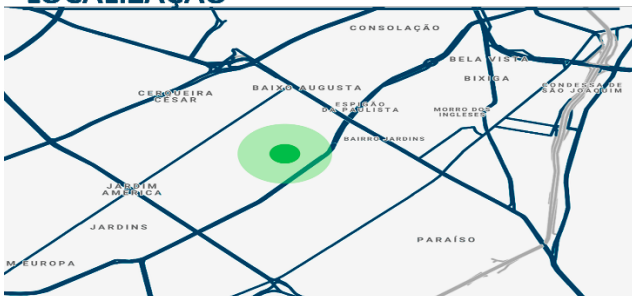
CRI IZP FRANCA

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

TAXA EMISSÃO IPCA + 7,50%	TAXA MTM IPCA + 8,72%	SPREAD 281 bps	SALDO CURVA R\$ 25,1 mi	DURATION 4,5 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



LOCALIZAÇÃO

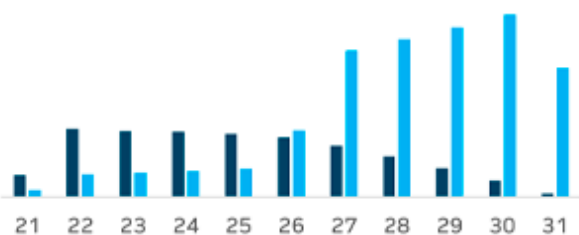


PRAZO

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

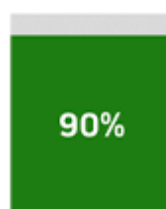
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Juros ■ Amortização



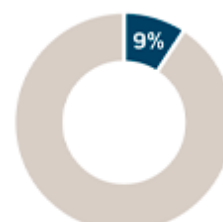
RAZÃO SALDO DEVEDOR

■ Saldo ■ Garantia



STATUS DA OBRA

■ % Executado



Série 345

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

CRI IZP HADDOCK

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

TAXA EMISSÃO IPCA + 8,75%	TAXA MTM IPCA + 9,02%	SPREAD 314 bps	SALDO CURVA R\$ 31,1 mi	DURATION 4,3 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



LOCALIZAÇÃO



PRAZO

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

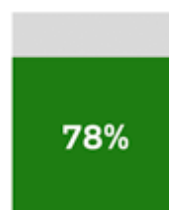
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR

SOBRE O ATIVO

Saldo 78% Garantia



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

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

DOCUMENTOS

[Regulamento vigente](#)[Demonstração financeira](#)[Informe Mensal](#)

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