hedge.
INVESTMENTS

Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11

AGOSTO DE 2023

Relatório Gerencial

SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

OBJETIVO DO FUNDO 3

INFORMAÇÕES GERAIS 3

PALAVRA DA GESTORA 4

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA 6

NEGOCIAÇÃO 7

SEGMENTO DOS FUNDOS DE CRI 9

DESEMPENHO DO FUNDO 11

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS 15

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS 17

DOCUMENTOS 27

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$ 93,50

COTA DE MERCADO
R$ 84,75

VALOR DE MERCADO
R$ 437,0 mi

QUANTIDADE DE COTAS
5.156.765

QUANTIDADE DE COTISTAS
1.540

YIELD COTA MERCADO*
IPCA+8,9%

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: agosto-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

Agosto foi um mês muito intenso. Tivemos diversos cenários alternando-se e trazendo grande volatilidade ao mercado durante o mês, que começou com a boa notícia do primeiro corte de juros promovido pelo Banco Central do Brasil desde agosto de 2020, quando caiu de 2,25% para 2,00%. A queda de 0,50%, trazendo a SELIC de 13,75% para 13,25% e a comunicação assertiva, sinalizando que novas quedas da mesma magnitude virão, fez com que tivéssemos um começo de mês bastante positivo. Ao longo do mês, entretanto, os desencontros entre o ministro Fernando Haddad e o Congresso trouxeram alguma preocupação, porque o governo não tem uma base sólida no legislativo e precisa sempre fazer composições no Congresso para aprovar as medidas que propõe. Chegando ao final de agosto, os números do déficit primário de julho, de R$ 35,9 bilhões, o segundo maior da série histórica, perdendo apenas para o déficit de julho de 2020, impactado pelas medidas de enfrentamento da pandemia, da ordem de R$109,6 bilhões, com crescimento real de despesas da ordem de 31,30% e queda real da receita de 5,30% aumentaram a preocupação dos agentes de mercado com relação à viabilidade e execução do orçamento federal para 2024. O Projeto de Lei Orçamentária Anual (PLOA) para 2024 foi apresentado no fim de agosto e prevê um aumento de arrecadação da ordem de R$ 168,5 bilhões para que possamos alcançar o objetivo proposto de déficit fiscal zero ao fim do próximo ano. Aliás, no campo do Congresso também tivemos algumas medidas positivas para o Governo, como a aprovação do arcabouço fiscal e a aprovação da volta do voto de qualidade no CARF que pode contribuir com R$ 54,7 bilhões para a arrecadação federal em 2024.

Com esse ambiente volátil, a B3 teve a maior saída de investidores estrangeiros no ano, de R$ 13,20 bilhões e terminou o mês em queda de 5,09%, mas ainda acumula uma alta de 5,47% em 2023. O IFIX foi mais resiliente e fechou o mês com alta de 0,49%, entregando 12,06% de alta ao longo do ano. O dólar apresentou alta de 3,80% em agosto, mas perde 5,67% em relação ao real em 2023, usando a métrica do Ptax. Os juros medidos pelo IMA-B caíram 0,38% no mês e têm uma valorização de 11,84% no ano.

No campo externo, o sentimento que ficou ao fim de agosto é que o banco central americano vai encerrar o ciclo de alta dos juros. O relatório JOLTS (Job Openings and Labor Turnover Survey), indicador do mercado de trabalho americano veio com 8,8 milhões de vagas em agosto, mais fraco do que as esperadas 9,5 milhões de vagas. Também tivemos uma maior criação de empregos nos Estados Unidos indicada pelo Payroll de 187 mil contra a expectativa de 170 mil, e um relatório de gerentes de compras (PMI) mais fraco tanto nos EUA como na Europa. Isso fez com que as taxas de 10 anos dos títulos do tesouro americano recuassem dos níveis mais altos dos últimos 15 anos e iniciassem uma acomodação com tendência de baixa. Sabemos que o FED vai deixar a taxa de juros em um patamar bastante elevado por um bom tempo, mas a percepção que o ciclo de aperto monetário na maior economia do mundo vai se encerrar é bastante positiva para os mercados.

Trouxeram preocupação também, ao longo do mês de agosto, os dados de crescimento da China, com previsões do Morgan Stanley de aumento de 4,70% do PIB em 2023 e apenas 4,20% em 2024. Crescimento abaixo de 5,00% na China pode prejudicar as exportações brasileiras para este país e impactar nossa balança comercial, reduzindo o nosso crescimento.

Aqui no Brasil tivemos uma pequena euforia no começo do mês com a queda de 0,50% da SELIC, para o patamar de 13,25%, surpreendendo positivamente o mercado que esperava uma redução de 0,25%. Com isso alguns analistas chegaram a prever uma queda maior para a reunião de setembro. No entanto, o aumento da gasolina e derivados e a realidade trazida pelos números do déficit primário de julho fizeram com que o mercado voltasse rapidamente a projetar cortes de 0,50% na SELIC para as próximas reuniões, projetando uma taxa para o encerramento de ano ao redor de 11,75 %, com previsão para algo entre 9,00 e 9,50% para o fim de 2024.

As discussões ao longo das próximas semanas vão se concentrar na viabilidade do orçamento federal para 2024 e na reforma tributária. Algumas medidas que impactam os fundos de investimento foram propostas pelo governo federal na MP 1.184 e devem dominar as discussões entre o Congresso, Governo e os agentes do mercado financeiro. Entre as medidas que afetam os fundos estruturados destacamos aquelas que impactam os fundos imobiliários e FIAGRO, principalmente aquela que discute o número mínimo de cotistas para que o fundo tenha isenção na distribuição de dividendos, que se propõe alterar de 50 para 500 cotistas. Com relação a essa previsão da MP 1.184 acreditamos que deve ser revista e qualquer que seja o número mínimo final, algo entre 50 e 200 cotistas, por exemplo, deve haver prazo para enquadramento. Esta MP também faz referência à necessidade de efetiva negociação das cotas dos fundos de investimento imobiliário em ambiente de bolsa ou balcão organizado onde estiver a listagem do fundo, para que este possa ter direito a isentar os cotistas na distribuição de dividendos.

Entendemos que isso já ocorre na grande maioria dos casos envolvendo os fundos com mais de 50 cotistas e, portanto, essa questão não precisa estar na MP 1.184. Saindo dos fundos imobiliários, medidas previstas na MP que serão discutidas com o mercado no ambiente do Congresso, destacamos o fim do diferimento da tributação nos fundos exclusivos e a questão da tributação dos investimentos offshore. O Governo tenta aumentar a arrecadação para atingir o déficit primário zero para 2024 previsto em sua peça orçamentária e a sociedade e o Congresso tentarão evitar o aumento da nossa carga tributária.

Por fim, para fechar em um tom otimista tivemos a divulgação do PIB do segundo trimestre de 2023 que apresentou um crescimento de 0,90% sobre o primeiro trimestre do ano e um ganho de 3,40% quando comparado com o segundo trimestre de 2022. Esse número surpreendeu positivamente o mercado e fez com que a maioria dos analistas subisse a previsão para o fechamento do ano para perto de 3,00% de crescimento do PIB. Sem dúvida um número mais forte do PIB para 2023 ajudará a arrecadação do governo e tornará mais fácil alcançar um número de déficit primário melhor, talvez ao redor de 0,50% do PIB, visto que não acreditamos que o Governo vá conseguir zerar o déficit primário para 2024, como está na previsão orçamentária.

Com uma estabilização nas taxas de juros americanas de curto prazo e queda nas taxas mais longas, que deve contribuir para a queda das taxas de juros no Brasil, a aprovação da reforma tributária e o início da discussão sobre a reforma administrativa acreditamos que nos próximos meses teremos a volta de um cenário mais benigno para os mercados de renda variável no Brasil.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA

AQUISIÇÃO CRI HLOG

No mês de agosto fizemos a aquisição no montante de R$ 7,7 milhões da série única do CRI HLOG (Virgo Securitizadora – 1ªS –114ª E), remunerada a CDI + 2,75% a.a. pelo prazo de 5 anos, duration de 2,5 anos e pagamento mensal de juros.

A operação tem como lastro a Cessão Fiduciária de contratos de aluguéis no condomínio CitLog Varginha, detido pelo FII Hedge Logística. Os aluguéis cedidos perfazem um total de 7,6x o valor do pagamento mensal do CRI.

A estrutura de garantias compreende a i) alienação fiduciária de cotas de dois FIIs (PQAG e HREC) em um LTV de 75%, a ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis dos contratos de aluguel; a iii) composição de fundo de reserva no valor de 1 pagamento mensal e iv) composição de fundo de despesas de R$ 80 mil. Há também *covenants* financeiros de alavancagem do devedor < 50%, LTV < 85% e razão do fluxo de aluguéis/PMT > 1,25x.

A captação totalizou o montante de R$ 17 milhões para o fundo Hedge Logística, que utilizará os recursos para a melhoria da sua estrutura de capital. A Hedge tem por boa prática a inclusão da participação de investidor institucional independente nas negociações das condições das operações em que o devedor do CRI é um fundo gerido pela Hedge, evitando um potencial conflito de interesse que poderia existir caso o único investidor fosse o HREC. Quando as condições finais negociadas entre as partes são atrativas para o HREC, nós também tomamos parte da emissão. Nesse caso, o outro investidor institucional adquiriu R$ 9,0 milhões do CRI.

VENDA DO CRI SINOP

Adquirimos o CRI Sinop em 2021 e os recursos foram utilizados para a incorporação do Shopping Sinop, no Mato Grosso. A construção do Shopping foi concluída em outubro do mesmo ano e, desde então, o Shopping está operando ativamente e gerando fluxo financeiro para o pagamento do CRI.
Nesse cenário, tivemos uma redução do risco do CRI em meio a um aumento da taxa de juros e aqui vimos uma oportunidade de saída do produto a uma taxa atrativa para o HREC. Ainda, o CRI contava com uma opcionalidade de conversão em participação no Shopping, que tinha valor para o comprador.
Nessa linha, conseguimos negociar a saída do CRI pela mesma taxa de aquisição do papel em 2021, de IPCA + 8,50% a.a. O CRI estava em carência de amortização de principal e essa operação liberou um resultado de correção monetária de R$ 3,8 milhões (R$ 0,74/cota) que estava acumulada no preço, o que permitirá a sustentabilidade da distribuição de dividendos no cenário atual, em que temos uma baixa inflação prevista para o segundo semestre do ano.
O montante da operação foi de R$ 63,8 milhões, que serão alocados em produtos de melhor rentabilidade.

AUMENTO DE POSIÇÃO NO CRI IZP FRANCA

Aumentamos a nossa posição no CRI IZP Franca no montante de R$ 3,3 milhões a uma taxa de IPCA + 9% a.a., totalizando uma alocação final no ativo de R$ 21,3 milhões. Os recursos do CRI estão sendo utilizados para a construção de um Design Office com projeto da Jacobsen, escritório internacional de arquitetura, localizado na Alameda Franca nos Jardins, em São Paulo.

AUMENTO DE POSIÇÃO NO CRI IZP HADDOCK

Aumentamos a nossa posição no CRI IZP Haddock no montante de R$ 2,4 milhões a uma taxa de IPCA + 8,75% a.a., totalizando uma alocação final no ativo de R$ 7,6 milhões. Os recursos do CRI estão sendo utilizados para a construção de um Design Office com projeto da Metro Arquitetos, desenvolvido pelo Hedge Paladin Design Offices FII, localizado na Rua Haddock Lobo, em São Paulo.

REDUÇÃO DE POSIÇÃO NO CRI THERA

Reduzimos a nossa exposição no CRI Thera em R$ 2,5 milhões. Cabe destacar que cada uma das três séries possui patrimônios separados e que o CRI está 100% adimplente, com indicadores saudáveis.

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.

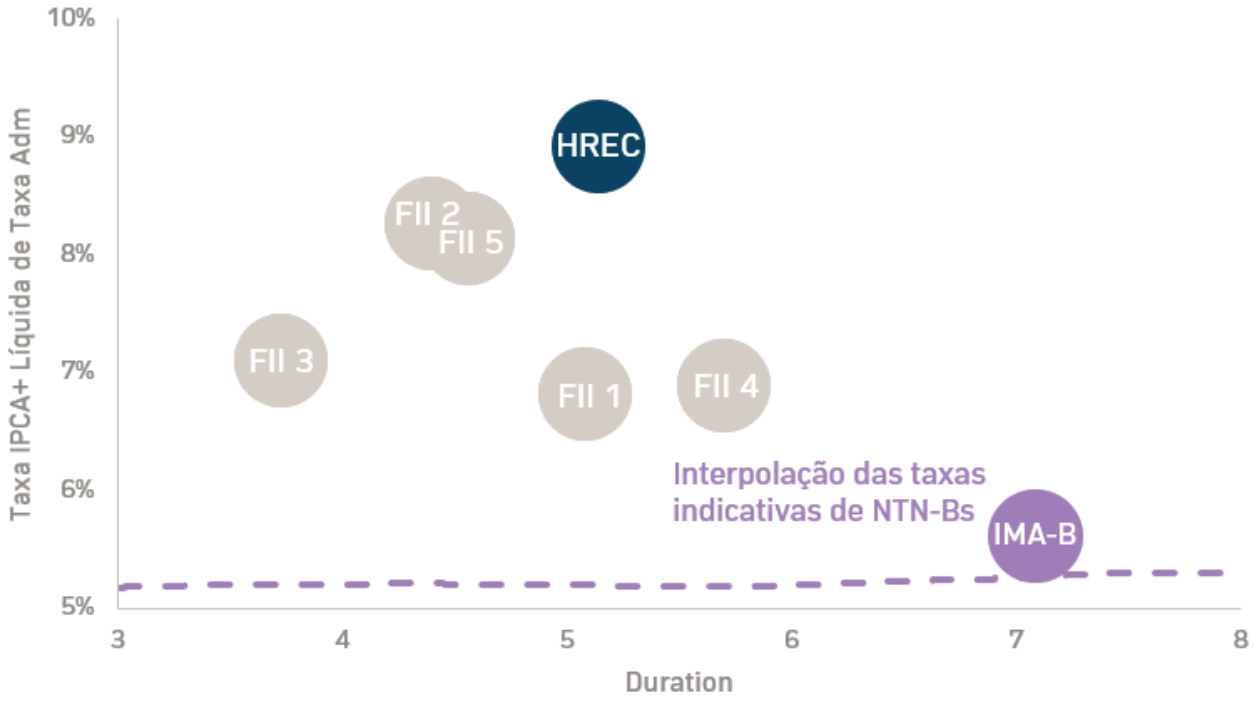
HREC		
Patrimonial	Patrimônio Líquido (R$)	482.142.700
	Cota Patrimonial (R$/cota)	93,50
	Carteira de CRIs (% do PL)	97,44%
	Duration Portfolio de CRIs IPCA	5,14
	Yield % a.a. (IPCA +)	7,64%
	Spread (NTN-B +)	2,33%
Mercado	**Cota Mercado (R$/cota)**	**84,75**
	Ágio (+) / Deságio (-) sobre PL	-9,36%
	Dividend Yield (12m)	12,63%
	Ult. Dividend Yield Anualizado	12,04%
	Yield % a.a. (IPCA+)	9,71%
	Spread (NTN-B +)	4,40%

Preço mercado	Yield (IPCA+)	Yield % a.a. (-) Taxa ADM	Spread NTN-B (-) Taxa ADM
81,00	10,60%	**9,80%**	4,49%
82,00	10,37%	**9,57%**	4,26%
83,00	10,13%	**9,33%**	4,02%
84,00	9,89%	**9,09%**	3,78%
85,00	9,65%	**8,85%**	3,54%
86,00	9,42%	**8,62%**	3,31%
87,00	9,18%	**8,38%**	3,07%
88,00	8,94%	**8,14%**	2,83%
89,00	8,70%	**7,90%**	2,59%
90,00	8,47%	**7,67%**	2,36%
91,00	8,23%	**7,43%**	2,12%
92,00	7,99%	**7,19%**	1,88%

Fonte: Hedge | Data base: 31/08/2023

ANÁLISE COMPARATIVA

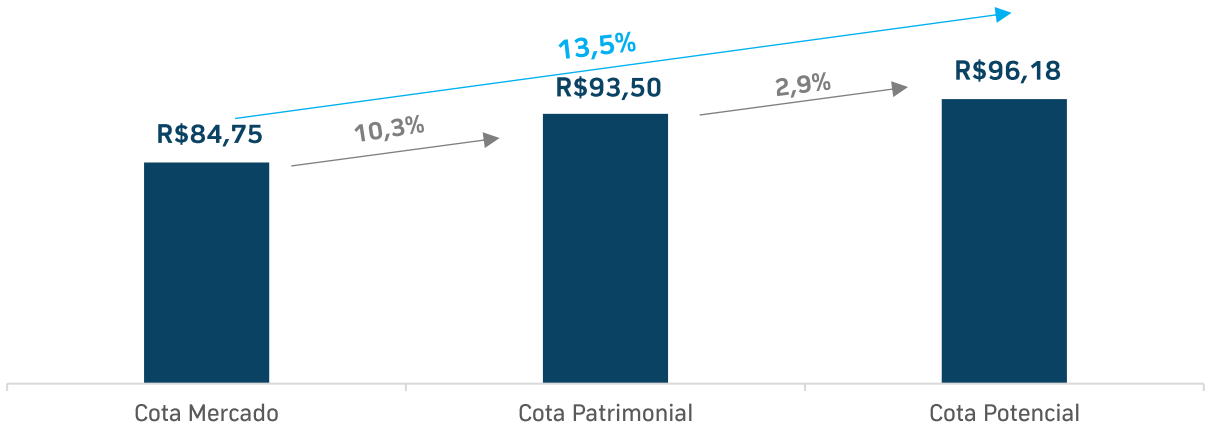
O gráfico abaixo faz uma comparação do HREC com os FIIs de CRI que consideramos ter um nível de risco semelhante ao Fundo, que divulgam em seus relatórios as análises de sensibilidade de *yield* vs. preço das cotas no mercado secundário. A análise é feita calculando o *yield* implícito, líquido de taxa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



Fonte: Hedge e relatórios dos fundos | Data base: 31/08/2023

COTA POTENCIAL

A cota de mercado do HREC encerrou o mês sendo cotada na B3 a **R$ 84,75**, enquanto sua cota patrimonial encerrou o mês cotada a **R$ 93,50**. 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: 31/08/2023

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 FIIs, 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.

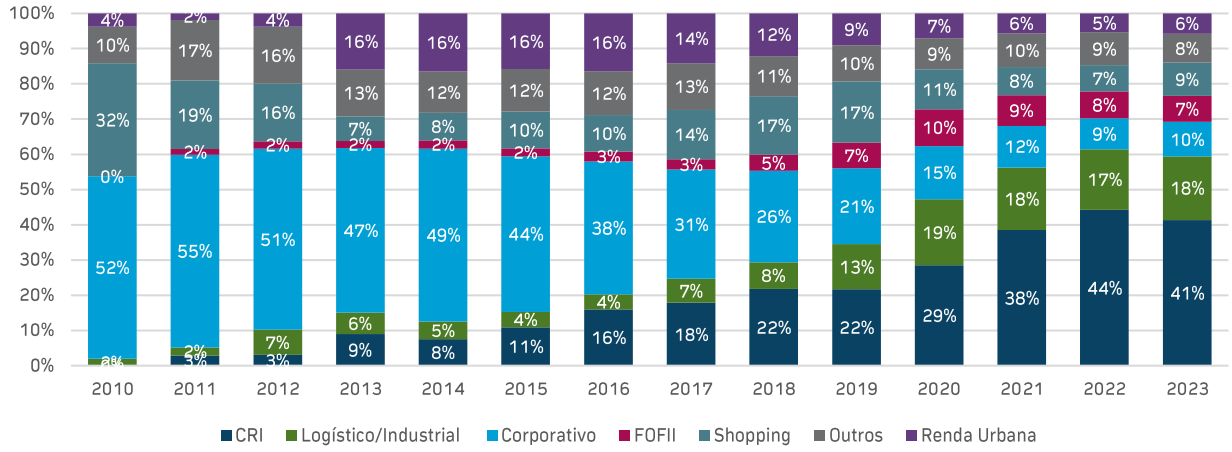
Como exemplo, em um CRI com *duration* de 5 anos adquirido a uma taxa de IPCA + 8,5% a.a., o preço pago representa seu fluxo de pagamentos sendo trazido a valor presente pela taxa de IPCA + 8,5% Se a taxa indicativa de Tesouro IPCA+ fosse de IPCA + 6,5% para uma *duration* de 5 anos, o spread apurado 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 papeis teriam liquidez no mercado.

SEGMENTO DOS FUNDOS DE CRI

Os FIIs de CRI têm apresentado crescimento relevante e atualmente representam aproximadamente 41% do IFIX, sendo o segmento de maior relevância para o índice.

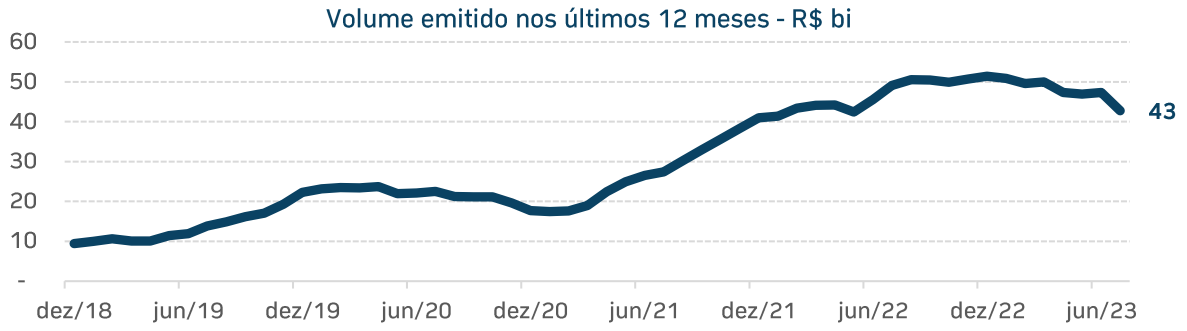
Abaixo é demonstrada a evolução da composição do IFIX, onde nota-se o crescimento relativo do segmento na indústria de FIIs.



Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 04/09/2023

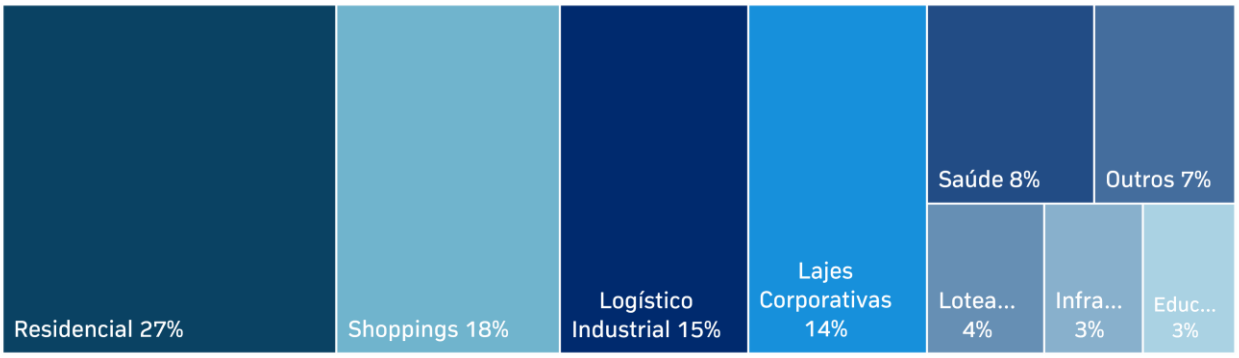
Nos últimos anos, a indústria de CRIs tem experimentado um crescimento significativo, se consolidando como uma importante fonte de captação de recursos para o setor imobiliário, impulsionando o desenvolvimento de projetos e a expansão do mercado.

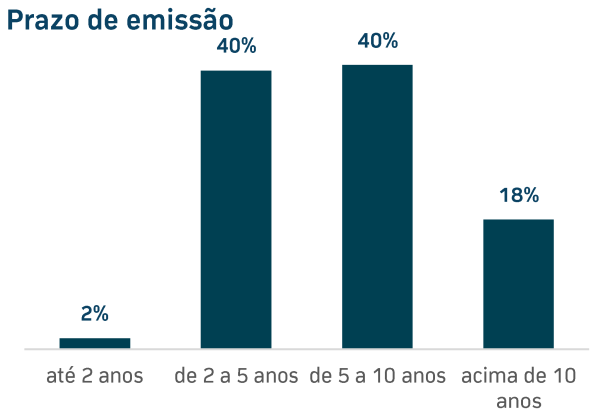
No período dos últimos 12 meses, o volume emitido soma R$ 43bi, o que demonstra o potencial e a atratividade desse segmento para os investidores, apresentado pelo gráfico abaixo.

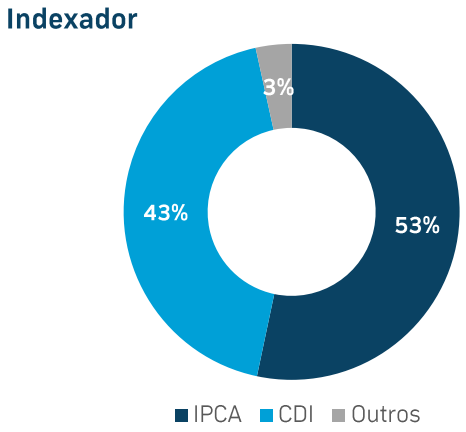


Fonte: Hedge / Uqbar / Cetip | Até 31/07/2023

Os gráficos abaixo trazem a decomposição das características dos títulos emitidos ao longo do último ano.







Características das emissões realizadas nos últimos 12 meses

Fonte: Hedge / Uqbar / Cetip | Até 31/07/2023

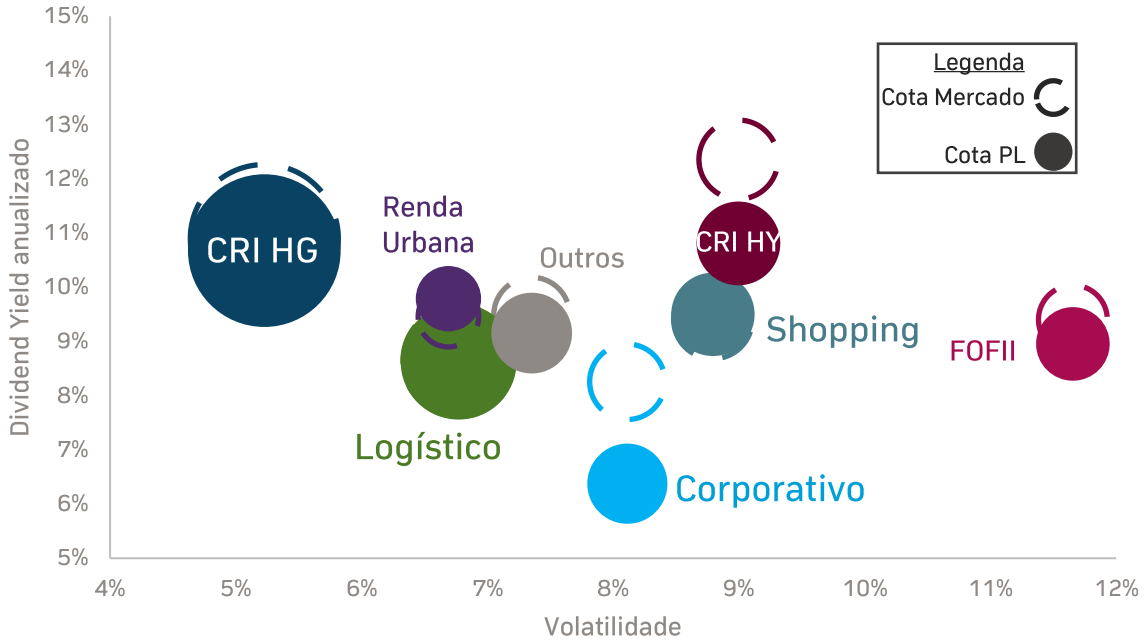
O gráfico abaixo demonstra a relação de risco e retorno de cada segmento do IFIX, com os tamanhos dos círculos representando sua relevância no índice.

O Retorno é demonstrado pelo *Dividend Yield*, considerando a anualização do último dividendo anunciado.

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

As linhas pontilhadas demonstram o posicionamento dos segmentos de acordo com a cotação de mercado. Quanto mais distante do círculo preenchido estiver o círculo pontilhado, maior o ágio, caso o pontilhado esteja abaixo, ou deságio, caso o pontilhado esteja acima, em relação ao valor patrimonial do segmento.

Há que se destacar que FIIs de papel (CRIs e FOFIIs) tem sua cota patrimonial reavaliada diariamente, enquanto fundos de tijolo também tem marcação diária, porém o a atualização do valor dos imóveis e seu impacto na cota PL ocorre anualmente.



Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 31/08/2023

O segmento de fundos imobiliários de CRI High Grade representa cerca de 32% do IFIX e é o que apresenta a melhor relação risco vs. retorno.

DESEMPENHO DO FUNDO

Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na página do Fundo.

RESULTADO

O Fundo distribuirá R$ 0,85 por cota como rendimento referente ao mês de agosto de 2023. O pagamento será realizado em 15 de setembro de 2023, aos detentores de cotas em 31 de agosto 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	ago/23	R$/Cota	2º Sem 2023	R$/Cota[1]
Receita Operacional	**7.880.577**	**1,53**	**12.675.206**	**1,53**
CRI - Juros	2.935.752	0,57	6.110.612	0,57
CRI - Correção Monetária	4.944.825	0,96	6.564.593	0,96
Outras Receitas	**441.089**	**0,09**	**491.611**	**0,01**
Fundos Imobiliários	0	0,00	0	0,00
Renda Fixa	441.089	0,09	491.611	0,01
Total de Despesas	**-343.390**	**-0,07**	**-859.890**	**-0,07**
Despesas Operacionais	-343.390	-0,07	-859.890	-0,07
Resultado Operacional	**7.978.276**	**1,55**	**12.306.927**	**1,47**
Rendimento	**4.383.250**	**0,85**	**8.766.501**	**0,85**

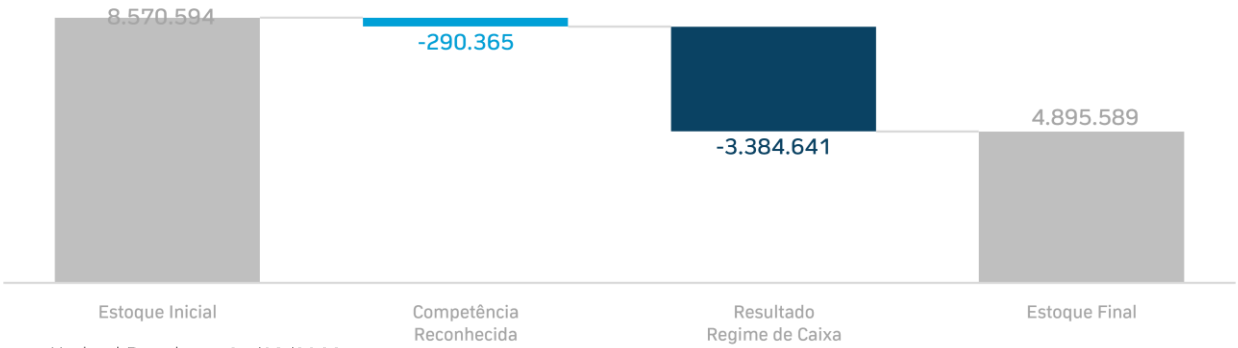
[1]R$/cota médio.
Fonte: Hedge | Data base: 31/08/2023

ESTOQUE DE RENDIMENTO

Além do resultado demonstrado pelo gráfico anterior, os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R$ 4.895.589 (R$ 0,95 por cota) de rendimentos de correção monetária que ainda não foram convertidos em caixa para o Fundo.

Também há R$ 1,17 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$ 2,12 por cota de rendimentos reconhecidos e retidos no fundo**.

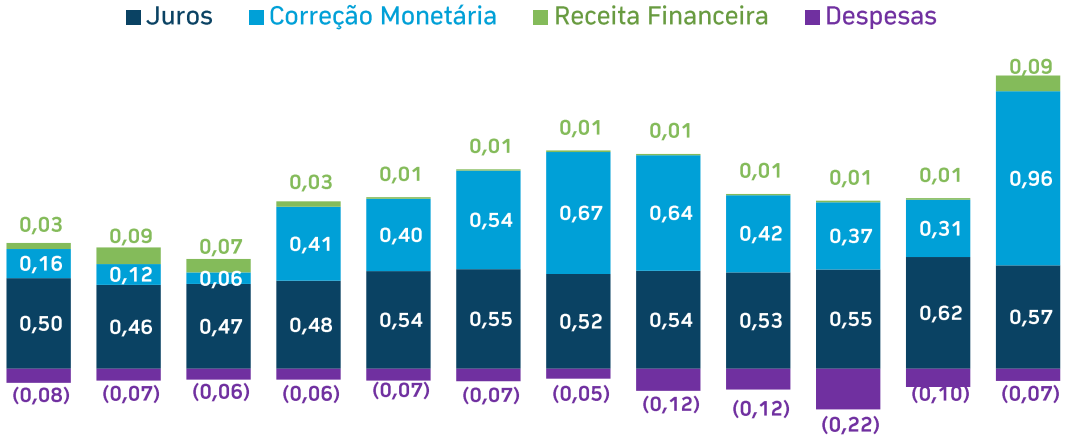


Fonte: Hedge | Data base: 31/08/2023

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.



	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	Média 12m
Resultado	0,61	0,60	0,54	0,86	0,88	1,03	1,15	1,06	0,85	0,70	0,84	1,55	0,89
Rendimento	0,80	0,90	0,95	0,95	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,85	0,85	0,89
Resultado Acumulado	1,12	0,71	0,31	0,22	0,20	0,32	0,57	0,73	0,68	0,48	0,47	1,17	-

Fonte: Hedge | Data base: 31/08/2023

Em agosto houve a liberação de R$ 0,73/cota de rendimentos de correção monetária destravados pela venda do CRI Thera, para maiores detalhes da operação vide a seção "Movimentações da Carteira" no início do relatório.

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.

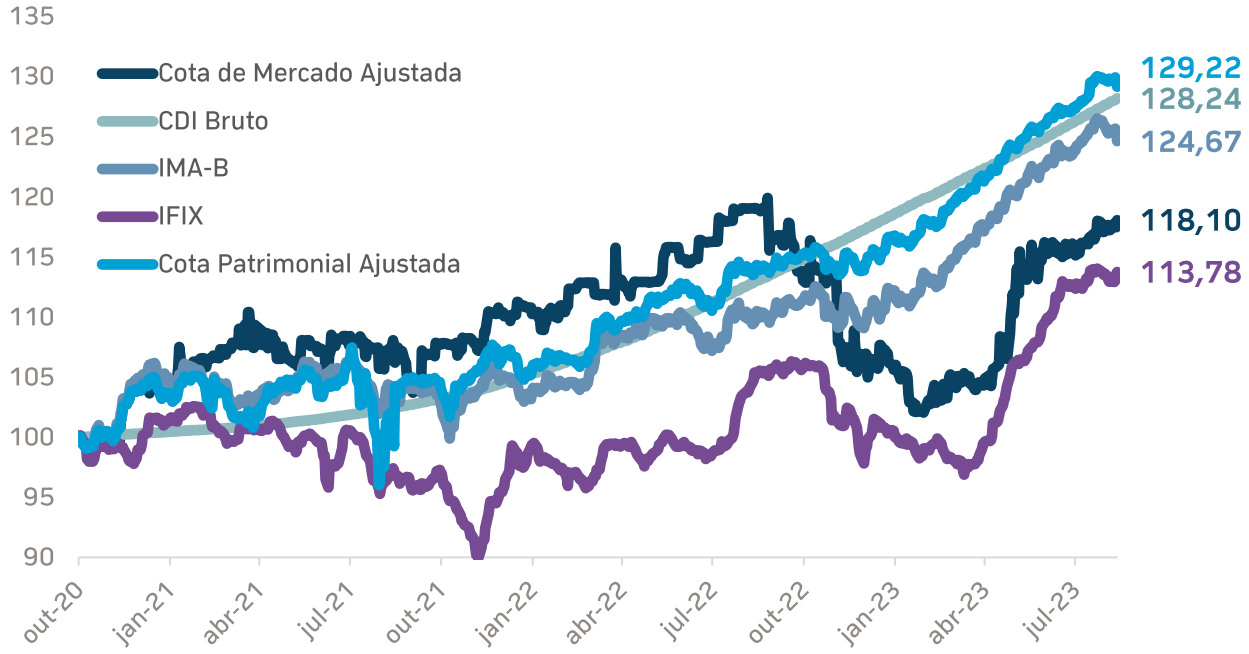
A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto 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	ago/23	YTD	Início	
Cota Inicial em Bolsa (R$)	100,00	102,62	98,25	84,00	81,50	100,00	
Rendimento (R$/Cota)	1,10	10,45	12,00	0,85	7,20	30,75	
Dividend Yield	1,10%	10,18%	12,21%	1,01%	8,83%	30,75%	128% do CDI
Cota Final em Bolsa (R$)	102,62	98,25	81,50	84,75	84,75	84,75	
Ganho de Capital	2,62%	-4,26%	-17,05%	0,89%	3,99%	-15,25%	
Retorno Total Bruto	3,72%	5,93%	-4,83%	1,90%	12,82%	15,50%	
TIR bruta Mercado	**3,73%**	**6,25%**	**-5,16%**	**1,92%**	**13,41%**	**18,10%**	▶6,0% a.a.
CDI Bruto	0,37%	4,42%	12,39%	1,14%	8,86%	28,24%	
TIR Líq. Mercado	**3,20%**	**6,25%**	**-5,16%**	**1,74%**	**12,58%**	**18,10%**	▶6,0% a.a.
CDI Líq.	0,32%	3,76%	10,53%	0,97%	7,53%	24,01%	
Cota Inicial Patrimonial[1]	100,00	103,85	94,67	94,49	89,83	100,00	
Cota Final Patrimonial[1]	103,85	94,67	89,83	94,35	94,35	94,35	
Dividend Yield	1,10%	10,06%	12,68%	0,90%	8,01%	30,75%	
Variação Cota PL	3,85%	-8,84%	-5,11%	-0,15%	5,03%	-5,65%	
TIR Bruta PL[2]	**4,96%**	**1,29%**	**8,08%**	**0,75%**	**13,58%**	**29,22%**	▶9,4% a.a.
IMA-B Bruto	6,07%	-1,25%	6,37%	-0,38%	11,84%	24,67%	
IFIX Bruto	1,64%	-2,28%	2,22%	0,49%	12,06%	13,78%	

[1]Cota 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: 31/08/2023

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: 31/08/2023

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R$ 84,75, que representa um valor de mercado total do Fundo de R$ 437 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R$ 93,50. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 11,5% das cotas do Fundo.

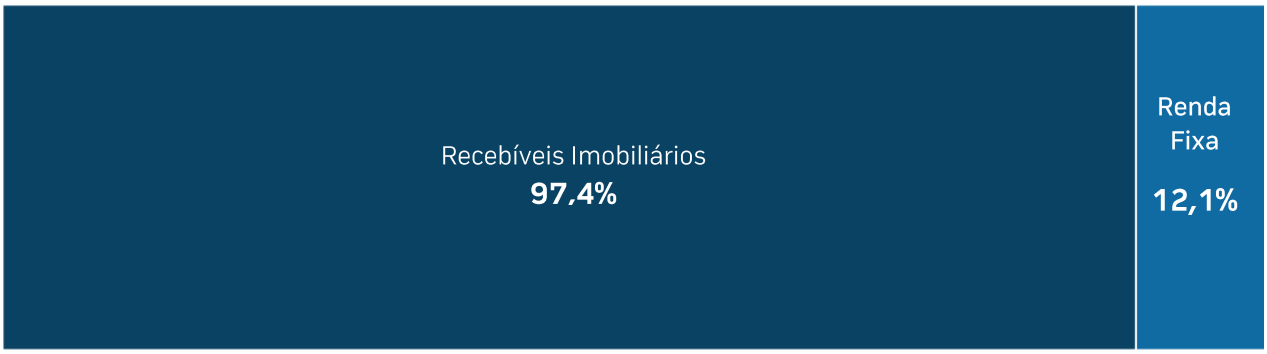
Negociação B3	ago-23	2023	12 meses
Presença em Pregões	100%	100%	99%
Volume negociado (R$ '000)	6.349	41.053	46.726
Giro (em % do total de cotas)	1,5%	10,2%	11,5%

Fonte: Hedge | Data base: 31/08/2023

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

ALOCAÇÃO

A carteira de investimentos do fundo, totalizada em R$ 528.303.808 com base na posição de agosto de 2023, é composta por uma posição de 97,4% em CRI e 12,1% em renda fixa.
Em junho realizamos a captação de R$39,6mm por meio de uma operação compromissada pelo prazo de 18 meses e taxa de CDI + 0,75% a.a.
Maiores detalhes das movimentações ocorridas no mês estão disponíveis na seção "Movimentações da Carteira" no início do relatório.

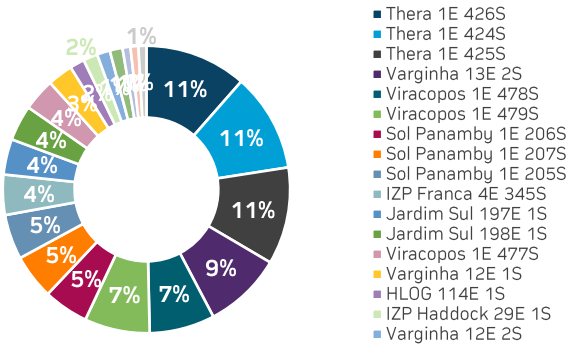


Valores apresentados em % do PL. Fonte: Hedge | Data base: 31/08/2023

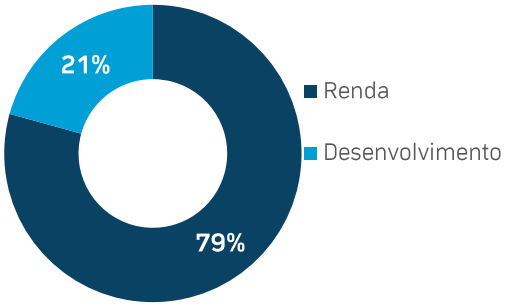
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

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$ 469.816.810.

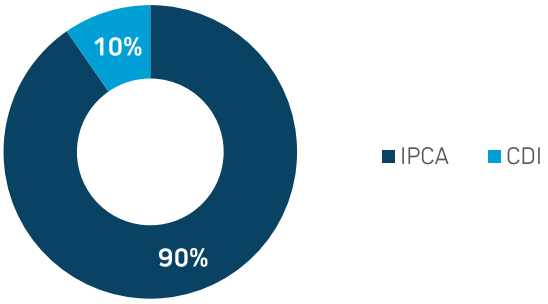
TÍTULOS DETIDOS (% do PL)



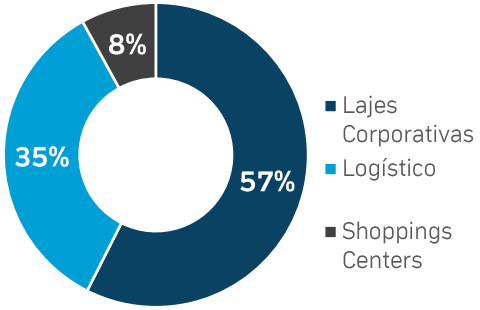
CLASSIFICAÇÃO (% de CRIs)



INDEXADORES (% de CRIs)

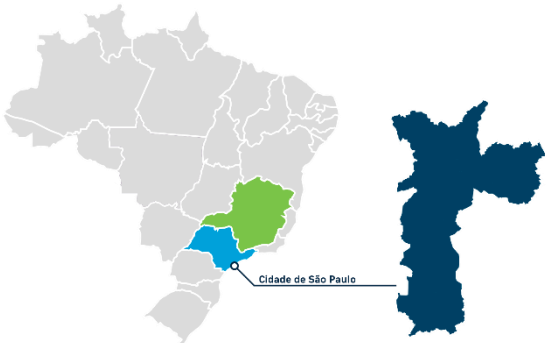


SEGMENTOS DO LASTRO (% de CRIs)

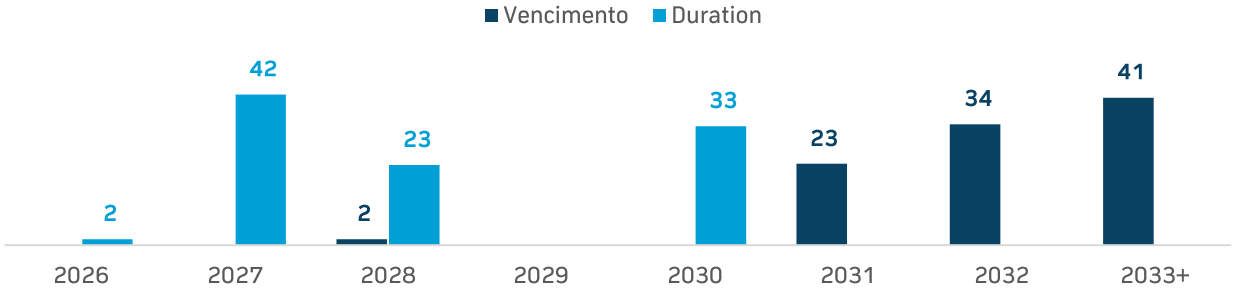


DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (% de CRIs)

São Paulo	84%
Cidade de São Paulo	65%
Minas Gerais	16%



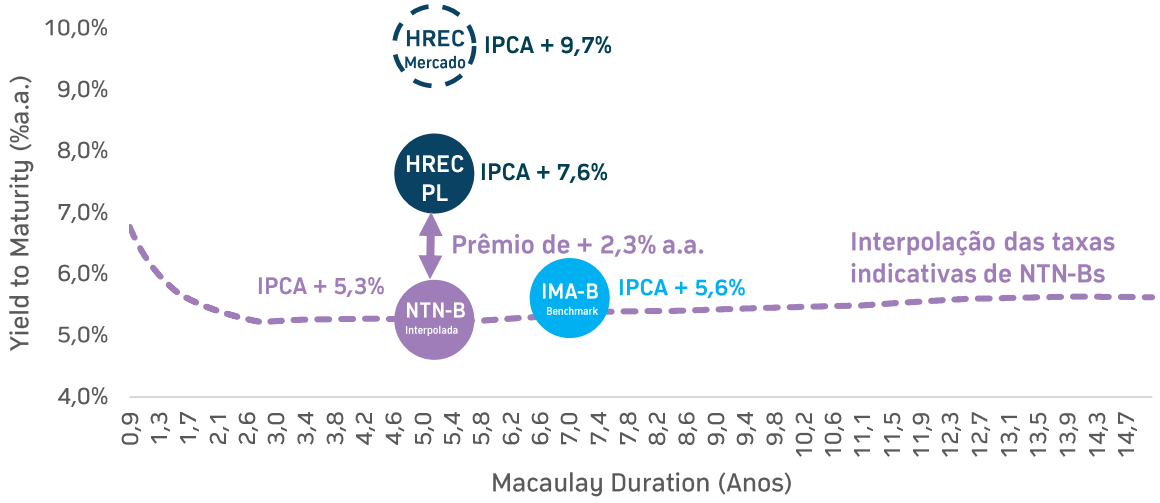
VENCIMENTO E DURATION (% de CRIs)



POSICIONAMENTO

O gráfico abaixo mostra o posicionamento da carteira IPCA+ 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 + 7,6% e *duration* de 5,1 anos, tendo um *spread* de 2,3% 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 + 5,6 e uma duration de 7,0 anos. Considerando a cota de mercado, o *yield* da carteira é de IPCA + 9,7% a.a.



Fonte: Hedge / Anbima | Yield considera a cota patrimonial do fundo e a cota de mercado, bruta de custos. | Data base: 31/08/2023

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Segmento	Emissor	CETIP	Emissão	Série	Posição (R$ mi)	% PL	Venc.	Duration (anos)	Spread	Indexador	Taxa Aq.	Taxa MtM
Thera	Corp.	TRUE	21G0063228	1ª	424ª	52	10,8	jul/41	7,0	214	IPCA	6,25	7,51
			21G0063256		425ª	51	10,7	jul/41	7,0	214		6,25	7,51
			21G0063257		426ª	54	11,2	jul/41	7,0	214		6,25	7,51
Viracopos	Log.	TRUE	21L0354209	1ª	477ª	17	3,6	dez/31	3,8	176	IPCA	6,75	7,03
			21L0355069		478ª	35	7,2	dez/31	3,8	176		6,75	7,03
			21L0355178		479ª	35	7,2	dez/31	3,8	176		6,75	7,03
SolPanamby	Corp.	HABI	20J0030144	1ª	205ª	24	4,9	set/32	4,0	261	IPCA	5,38	7,89
			20J0030180		206ª	24	4,9	set/32	4,0	261		5,38	7,89
			20J0033610		207ª	24	4,9	set/32	4,0	261		5,38	7,89
			20J0947707		348ª	4	0,9	set/32	4,0	261		5,38	7,89
			20J0947706		349ª	4	0,9	set/32	4,0	261		5,38	7,89
			20J0947705		350ª	4	0,9	set/32	4,0	261		5,38	7,89
CitLog Varginha	Log.	HABI	22I0089753	12ª	1ª	13	2,8	set/32	4,3	250	IPCA	7,65	7,78
			22I0089805		2ª	7	1,4	set/32	4,3	250		7,65	7,78
			22I0089914	13ª	1ª	7	1,4	set/32	4,3	250		7,65	7,78
			22I0089943		2ª	41	8,6	set/32	4,3	250		7,65	7,78
IZP Franca	Corp.	VIRG	21H0819500	4ª	345ª	21	4,4	ago/31	4,2	390	IPCA	7,87	9,18
P Haddock	Corp.	VIRG	22K0016381	29ª	1ª	8	1,6	nov/32	4,1	348	IPCA	8,75	8,75
						425	**88,0**		**5,1**	**233**	**IPCA+**	**6,53**	**7,64**
Jardim Sul	Shop.	True	23F2356518	197ª	1ª	19	3,9	jun/33	4,4	224	CDI	2,40	2,41
			23F2356527	198ª	1ª	19	3,9	jun/33	4,4	224		2,40	2,41
HLOG	Log.	VIRG	23H1378919	114ª	1ª	8	1,6	ago/28	2,5	267	CDI	2,75	2,74
						45	**9,4**		**4,1**	**231**	**CDI+**	**2,46**	**2,46**

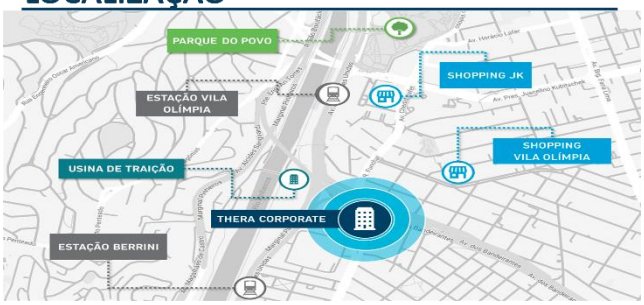
Fonte: Hedge | Data base: 31/08/2023 | Definições:
Duration (anos): Sensibilidade da variação do preço dos títulos, em termos percentuais, mediante à variação de 1% nas taxas de juros.
Spread: Prêmio sobre a taxa de juro real, obtida através da interpolação da curva de NTN-Bs, no ponto de Duration do título.
Taxa Aquisição: Taxa média de aquisição do papel | Taxa MtM: Taxa utilizada para marcação à mercado, composta pela taxa da NTN-B/LFT 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	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 6,25%	IPCA + 7,51%	214 bps	R$ 175,9 mi	7,0 anos

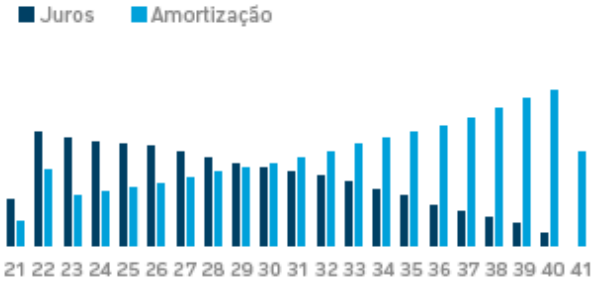
LOCALIZAÇÃO



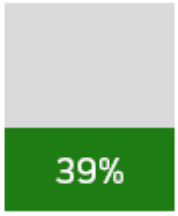
PRAZO

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

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



ALAVANC. DEVEDOR



RAZÃO NOI vs. PMT

	Série 424	Série 425	Série 426
Securitizadora	True Securitizadora S.A.		
Emissão	1ª emissão True (oferta para profissionais)		
Série	424ª	425ª	426ª
Código Cetip	21G0063228	21G0063256	21G0063257
Volume emitido	R$ 54,1 milhões	R$ 54,1 milhões	R$ 54,1 milhões
Lastro	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários		
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)		
Garantias	Regime Fiduciário		
Razão de garantia	-		
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

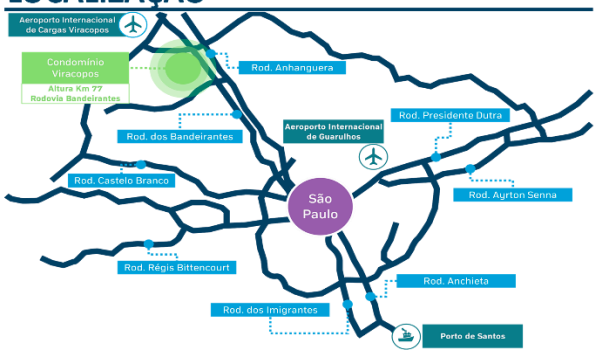
Reembolso da aquisição de um Galpão logístico em localização estratégica no eixo Anhanguera Bandeirantes, adquirido pelo fundo Hedge Logística FII, fundo de portfólio de logística administrado pela Hedge Investments.

TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 6,75%	IPCA + 7,03%	176 bps	R$ 175,6 mi	3,8 anos

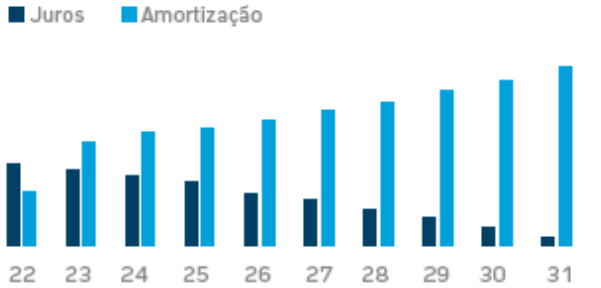
PRAZO

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

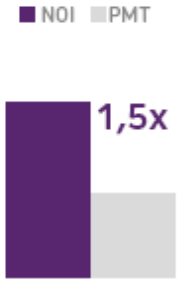


CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



ALAVANC. DEVEDOR

RAZÃO NOI vs. PMT

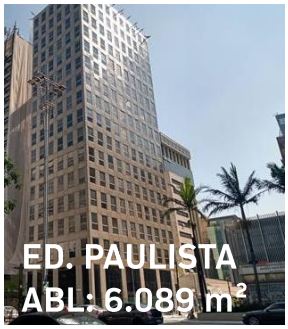


	Série 477	Série 478	Série 479
Securitizadora	True Securitizadora S.A.		
Emissão	1ª emissão True (oferta para profissionais)		
Série	477ª	478ª	479ª
Código Cetip	21L0354209	21L0355069	21L0355178
Volume emitido	R$ 35 milhões	R$ 70 milhões	R$ 70 milhões
Lastro	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários		
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)		
Garantias	Alienação Fiduciária da Nua Propriedade | AF do Direito Real de Superfície		
Razão de garantia	199% do saldo devedor, equivalente a 50% 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	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 5,38%	IPCA + 7,89%	261 bps	R$ 92,3 mi	4,0 anos

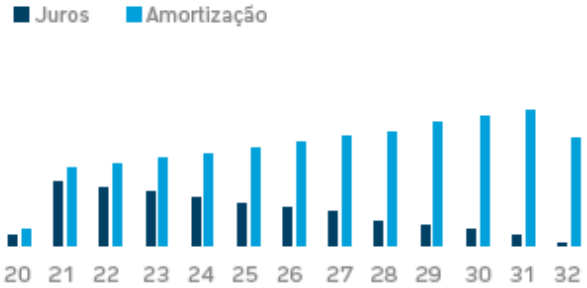


PRAZO

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

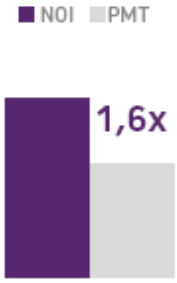
LOCALIZAÇÃO

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR

RAZÃO NOI vs. PMT

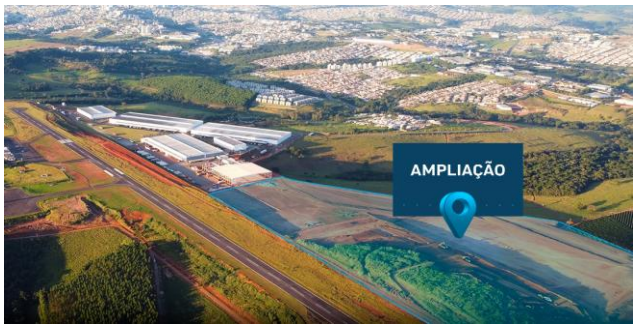


	Série 205	Série 206	Série 207	Série 348	Série 349	Série 350
Securitizadora	Habitasec Securitizadora S.A.					
Emissão	1ª emissão Habitasec (oferta para profissionais)					
Série	205ª	206ª	207ª	348ª	349ª	350ª
Código Cetip	20J0030144	20J0030180	20J0033610	20J0947707	20J0947706	20J0947705
Volume emitido	R$ 25,5 mm	R$ 25,5 mm	R$ 25,5 mm	R$ 4,5 mm	R$ 4,5 mm	R$ 4,5 mm
Lastro	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	201% do saldo devedor, equivalente a 50% de LTV					
Agente Fiduciário	Vórtx DTVM Ltda.					
Custodiante|Escriturador	Vórtx DTVM Ltda. | Itaú Unibanco S.A.					
Fundo de Reserva	2 meses de PMT					
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 + 7,65%	IPCA + 7,78%	250 bps	R$ 112,0 mi	4,3 anos

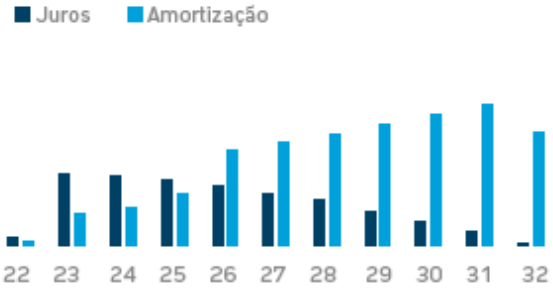


PRAZO

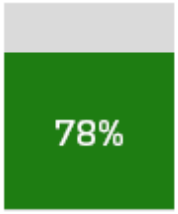
Data de emissão	09/09/2022
Prazo	120 meses
Data de vencimento	09/09/2032
Aniversário	9º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

LOCALIZAÇÃO

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA

	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	129% do saldo devedor, equivalente a 78% de LTV			
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.			
Custod/Escrit	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.

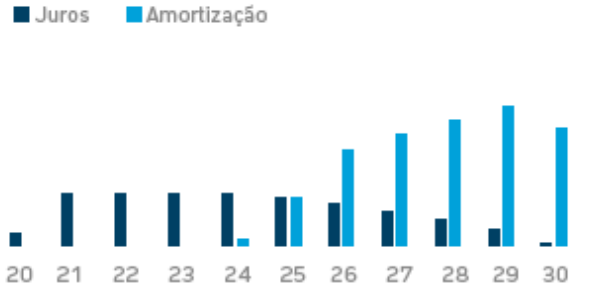
TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 8,50%	IPCA + 8,63%	336 bps	R$ 99,9 mi	3,8 anos

PRAZO

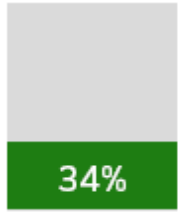
Data de emissão	29/09/2020
Prazo	120 meses
Data de vencimento	27/09/2030
Conversível	ao final do 4º ano
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses – correção anual
Status	100% adimplente

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	20I0795196
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	296% do saldo devedor, equivalente a 34% de LTV
Agente Fiduciário	Pentágono S.A. DTVM
Custodiante/Escriturador	Pentágono S.A. DTVM | Itaú Unibanco S.A.
Fundo de Reserva	2 meses de PMT
Fundo de Despesas	12 meses de despesas
Multa pré pagamento	Até 2026 - vedado | 2027 – 10,0% | 2028 – 8,5% | 2029 – 7,0% | 2030 – 5,5%

CRI IZP FRANCA

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

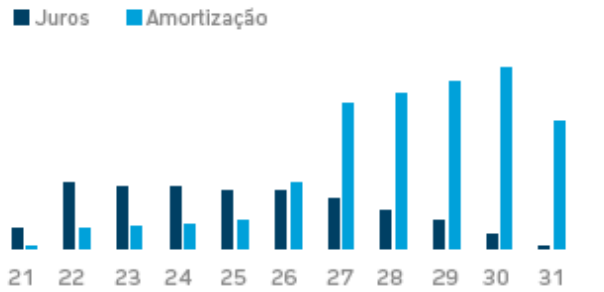
TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 7,50%	IPCA + 9,18%	390 bps	R$ 25,4 mi	4,2 anos

LOCALIZAÇÃO

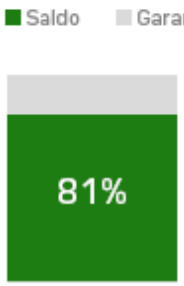
PRAZO

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

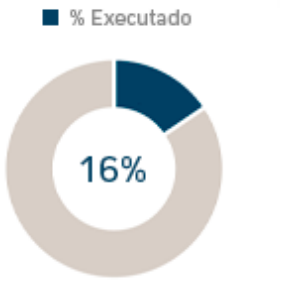
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



	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	124% do saldo devedor, equivalente a 81% 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.

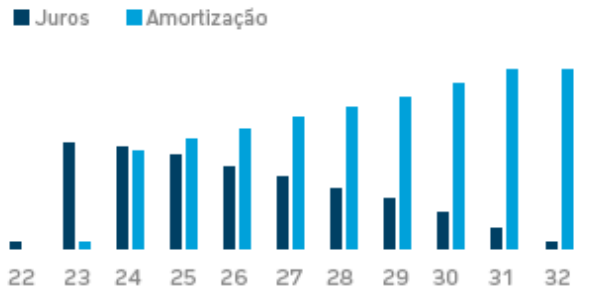
TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 8,75%	IPCA + 8,75%	348 bps	R$ 31,5 mi	4,1 anos

LOCALIZAÇÃO

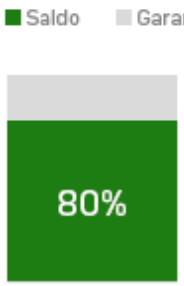
PRAZO

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

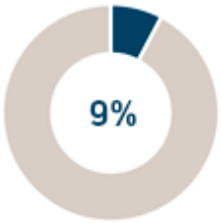
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



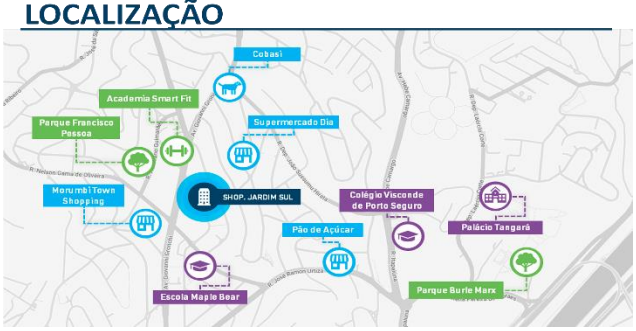
	Série 1	Série 2
Securitizadora	Virgo Companhia de Securitização S.A.	
Emissão	29ª emissão (oferta para profissionais)	
Série	1ª	2ª
Código Cetip	22K0016381	22K0016415
Volume emitido	R$ 13,5 milhões	R$ 16,5 milhões
Lastro	Debênture	
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)	
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis	
Razão de garantia	125% do saldo devedor, equivalente a 80% 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%	

CRI JARDIM SUL

Financiamento para a aquisição de 40% de participação no Shopping Jardim Sul, ativo premium localizado no bairro do Morumbi, em São Paulo, com 28,7 mil m² de ABL.

TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
CDI + 2,40%	CDI + 2,41%	224 bps	R$ 214,4 mi	4,4 anos

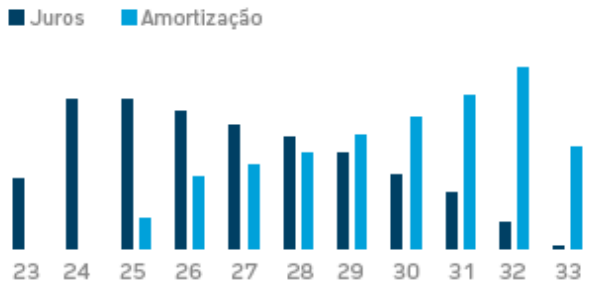
LOCALIZAÇÃO



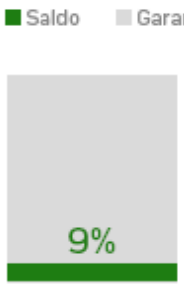
PRAZO

Data de emissão	23/06/2023
Prazo	120 meses
Data de vencimento	27/06/2033
Aniversário	26º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	4 dias
Status	100% adimplente

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



ALAVANC. DEVEDOR



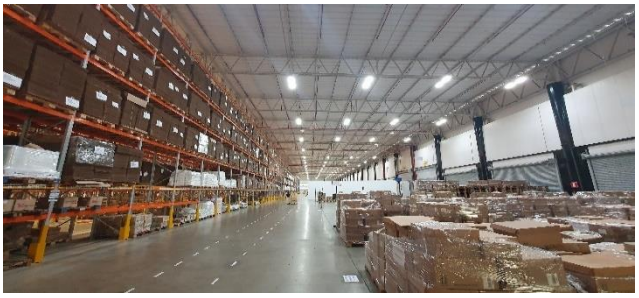
RAZÃO NOI vs. PMT

	E 174 - IPCA	E 196 - IPCA	E 197 - CDI	E 198 - CDI
Securitizadora	True Securitizadora S.A.			
Série	1ª Série			
Código Cetip	23F2356215	23F2354249	23F2356518	23F2356527
Volume emitido	R$ 53,75 milhões	R$ 53,75 milhões	R$ 53,75 milhões	R$ 53,75 milhões
Lastro	Contrato de Compra e Venda			
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)			
Garantias	AF de Cotas de FIIs | CF dos Rendimentos dos FIIs | CF renda de Imóveis			
Razão de garantia	178% do saldo devedor, equivalente a 56% de LTV			
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.			
Custod/Escrit	Companhia Hipotecária Piratini CHP | Itaú Unibanco S.A.			
Rating	AA.br (sf) Moody's			
Fundo de Despesas	R$ 30.000 com mínimo de R$ 30.000			
Multa pré pagamento	Até jul/2025 – vedado | Após - 0,60% x duration			

CRI HLOG

CRI lastreado em contratos de aluguel no condomínio logístico CitLog em Varginha-MG, detido pelo Hedge Logística FII, fundo de gestão ativa administrado pela Hedge Investments.

TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
CDI + 2,75%	CDI + 2,74%	267 bps	R$ 17,1 mi	2,5 anos

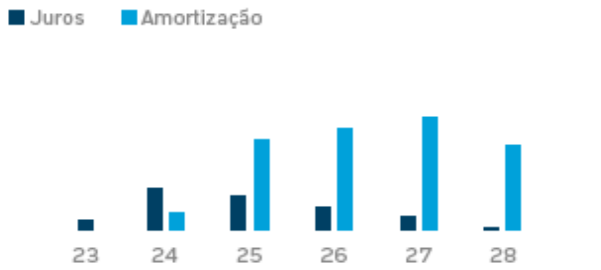


PRAZO

Data de emissão	22/08/2023
Prazo	60 meses
Data de vencimento	10/08/2028
Aniversário	10º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	4 dias
Status	100% adimplente

LOCALIZAÇÃO

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



ALAVANC. DEVEDOR

RAZÃO NOI vs. PMT

	Série Única
Securitizadora	Virgo Companhia de Securitização S.A.
Emissão	114ª emissão
Série	1ª
Código Cetip	23H1378919
Volume emitido	R$ 17 milhões
Lastro	Contratos de Locação
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	Alienação Fiduciária de Cotas de FIIs
Razão de garantia	132% do saldo devedor, equivalente a 76% de LTV
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custod/Escrit	Companhia Hipotecária Piratini CHP | Itaú Unibanco S.A.
Fundo de Reserva	1 mês de PMT
Fundo de Despesas	R$ 80.000 com mínimo de R$ 40.000
Multa pré pgto	Até set/2024 – vedado | Após – 1,00% flat

Regulamento vigente | Demonstração financeira | Informe Mensal

Autorregulação ANBIMA

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

hedge.
INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br