

Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11



SETEMBRO 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	14
DESCRIÇÃO DOS ATIVOS	18
DOCUMENTOS	28



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\$ 91,77	INÍCIO DAS ATIVIDADES Outubro de 2020
COTA DE MERCADO R\$ 85,99	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 443,4 mi	GESTORA Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTAS 5.156.765	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão) 0,80% ¹ ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX
QUANTIDADE DE COTISTAS 1.619	TAXA DE PERFORMANCE 20% sobre o que exceder o IMA-B
YIELD COTA MERCADO* IPCA+8,6% CDI+2,9%	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: setembro-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

Setembro foi um mês marcado pela mudança de percepção do mercado em relação à taxa de juros nos Estados Unidos e seus impactos nas principais economias. Caiu a ficha para os agentes do mercado que as taxas de juros definidas pelo banco central americano (FED) podem subir mais e permanecer altas por mais tempo. Isso ocorre, pois, a economia americana continua aquecida, conforme demonstram os principais indicadores de emprego, como abertura de novas vagas ainda em grande quantidade e baixo número de pedidos de seguro-desemprego. A inflação acumulada dos últimos doze meses está em torno dos 3,70%, portanto longe da meta de 2,00%, o objetivo a ser atingido pelo FED.

Com isso completamos um ciclo de expectativas de mercado, fomos do *hard landing* para o *soft landing* e daí para o *no landing* e, agora, estamos de volta a algo parecido com a expectativa inicial, com uma grande surpresa em relação ao fato da política econômica mais apertada não estar conseguindo reduzir o ritmo da aquecida economia americana. Assistimos aos juros dos Treasury Bonds do governo americano atingirem as máximas dos últimos dezesseis anos, ou seja, desde a eclosão da crise do *subprime* em 2007/2008, com o 10y batendo acima de 4,80% e o 30y rompendo a barreira dos 5,00% e derrubando a bolsa americana, tendo como referência o S&P 500, que finalizou o mês de setembro em 4288 pontos, representando uma baixa de -4,9 no mês. Essa alta de juros no mercado americano trouxe como consequência o fortalecimento do dólar em relação às principais moedas do mundo, o euro chegou a flertar com o patamar de 1,05 USD / EUR e o real que chegou a 5,22 BRL / USD. Outro fator de forte impacto no mês foi a sequência de alta do petróleo, o barril de Brent chegou a ser negociado acima de U\$95 na bolsa de Londres, o que representa uma alta de 9,7% em setembro.

O mercado brasileiro, como já foi dito, sofreu bastante com a alta dos juros futuros nos EUA. Tivemos uma alta expressiva nas taxas expressas no mercado futuro de DI. Se pegarmos o Jan/25, ele terminou o mês a 10,84%, representando uma alta de 31 pontos-base e o principal impacto se deu no câmbio, com o dólar futuro atingindo a cotação de 5,24 contra o real em 6 de outubro. Apesar desse cenário, o índice Bovespa, que chegou a bater 113.366 pontos, encerrou o mês a 116.565 pontos, com uma variação mensal positiva de 0,7%, e acumulando alta de 6,2% no ano. O IFIX, por sua vez, apresentou alta de 0,2% no mês e agora avança 12,3% no ano, sendo o sexto mês de alta consecutivo.

Cabe lembrar que por aqui tivemos nossa própria contribuição para o desânimo dos mercados, não se podendo jogar toda a culpa na política monetária do FED. As discussões sobre a reforma tributária têm tido dificuldades em avançar no Senado e já contam com mais de 300 emendas, assim como a questão fiscal vem ganhando projeção na medida em que esquentam os debates sobre o orçamento do governo federal em 2024. A peça orçamentária enviada pelo governo ao Congresso prevê déficit primário zero em 2024 e as projeções dos economistas dos principais agentes econômicos estão em um patamar de 0,80% de déficit. Dessa forma, surge pressão para que o governo mude a sua previsão. Nossa opinião é que o orçamento deve ter a previsão de déficit primário em zero para funcionar como meta desse Governo, passando essa sinalização para a sociedade e, caso haja um descumprimento dessa meta ao final do ano, deve entrar em vigor o regramento previsto no novo regime fiscal do Governo Federal, o chamado arcabouço fiscal que foi criado justamente para esse fim e deve funcionar como um freio para os gastos em 2025, evitando uma explosão da relação dívida/PIB nos anos seguintes.

A principal consequência desse debate foi a mudança da expectativa de mercado em relação ao fim do atual ciclo de afrouxamento monetário. Nas semanas que se seguiram ao primeiro corte de juros promovido pelo Banco Central do Brasil no ano, que surpreendeu o mercado com um corte de 0,50% em 02/agosto, o mercado futuro, expresso pelo contrato futuro de DI com vencimento em Jan/2025, chegou a indicar uma taxa de juros para o fim de 2024 ao redor de 8,75% e, na primeira semana de outubro, esse mesmo futuro indicava o patamar de 10,75%. Cabe lembrar que nas últimas nove semanas a Focus, pesquisa que o BACEN promove junto aos agentes financeiros, esteve constante em 9,00% para 2024. Esses números expressam bem a magnitude da mudança de expectativas no mercado e indicam uma diminuição do espaço que o BACEN vai ter para reduzir os juros.

Não podemos deixar de mencionar as medidas que impactam o mercado de fundos imobiliários previstas na MP 1184 e agora colocadas dentro do PL 4173, cujo relator, Deputado Pedro Paulo do União Brasil-RJ, já apresentou algumas mudanças, fixando em 300 investidores o número mínimo para que um FII tenha isenção na distribuição de rendimentos, além da manutenção da frase onde é mencionado que para se ter direito à isenção na distribuição de dividendos, esses fundos devem apresentar “efetiva negociação”, sem a especificação do que isso significa, já que qualquer negociação é uma efetiva negociação.



Enfim, continuamos acreditando nos mercados de renda variável, em especial, os FII e as ações. Temos visto como positivo o comportamento da inflação, mesmo com a alta do petróleo. O crescimento do PIB tem indicado um potencial para maior aumento do consumo, o que também é positivo, mas temos que estar atentos ao comportamento do mercado de juros. O Banco Central deve promover mais dois cortes de 50 pontos-base ainda este ano como afirmou na ata de sua última reunião, mas o ritmo de cortes para o próximo ano e o patamar que será estabelecido para o juro terminal desse ciclo vão depender do ajuste fiscal que o governo promover.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments



MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA

AQUISIÇÃO CRI IZP ITACEMA

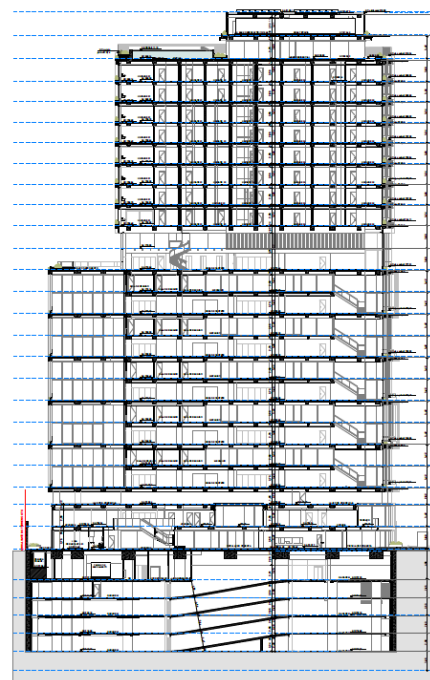
Em setembro fizemos a aquisição no montante de R\$ 28 milhões da série única do CRI IZP Itacema (Virgo Securitizadora – 1ªS – 105ª E), remunerada a IPCA + 9,00% a.a. pelo prazo de 5 anos, duration de 4,5 anos e pagamento mensal de juros.

A operação tem como lastro a Cessão Fiduciária dos recebíveis de uma debênture emitida pela IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A., SPE detida pelo fundo Hedge Paladin Design Offices FII, para a incorporação de edifício boutique de uso misto no bairro do Itaim Bibi, em São Paulo.

A garantia dos créditos imobiliários é composta pela alienação fiduciária da fração ideal de 75% do terreno onde será incorporado o edifício, avaliado em seu estado atual em R\$57,8 milhões pela Cushman & Wakefield, perfazendo um LTV de 81% para a operação.

A captação totalizou o montante de R\$ 35 milhões e os recursos serão utilizados na Incorporação do edifício ITACEMA, incorporado pela IdealZarvos e projetado pela Bernardes Arquitetura, na Rua Itacema, nº 396.

As obras foram iniciadas em abril/23 e tem conclusão prevista para dezembro/2025, o edifício terá 10.195m² de área privativa, fachada ativa com cinco lojas, seis conjuntos comerciais de 110m² a 523 m² e vinte e seis unidades residenciais de 35,6m² a 188,7m².



AQUISIÇÃO NOVA SÉRIE DO CRI CITLOG VARGINHA

Fizemos a aquisição de nova série do CRI Citlog Varginha (Habitasec – 3ª S – 12ª E) no montante de R\$ 14,8 milhões, remunerada a IPCA + 8,25% a.a. pelo prazo de 9 anos, duration de 4,2 anos e pagamento mensal de juros. Os recursos do CRI estão sendo utilizados para implantação de infraestrutura de refrigeração para um contrato *built-to-suit* junto à empresa farmacêutica Libbs, no condomínio Citlog Varginha.

AUMENTO DE POSIÇÃO NO CRI IZP HADDOCK

Aumentamos a nossa posição no CRI IZP Haddock no montante de R\$ 3,6 milhões a uma taxa de IPCA + 8,75% a.a., totalizando uma alocação final no ativo de R\$ 11,2 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.

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.

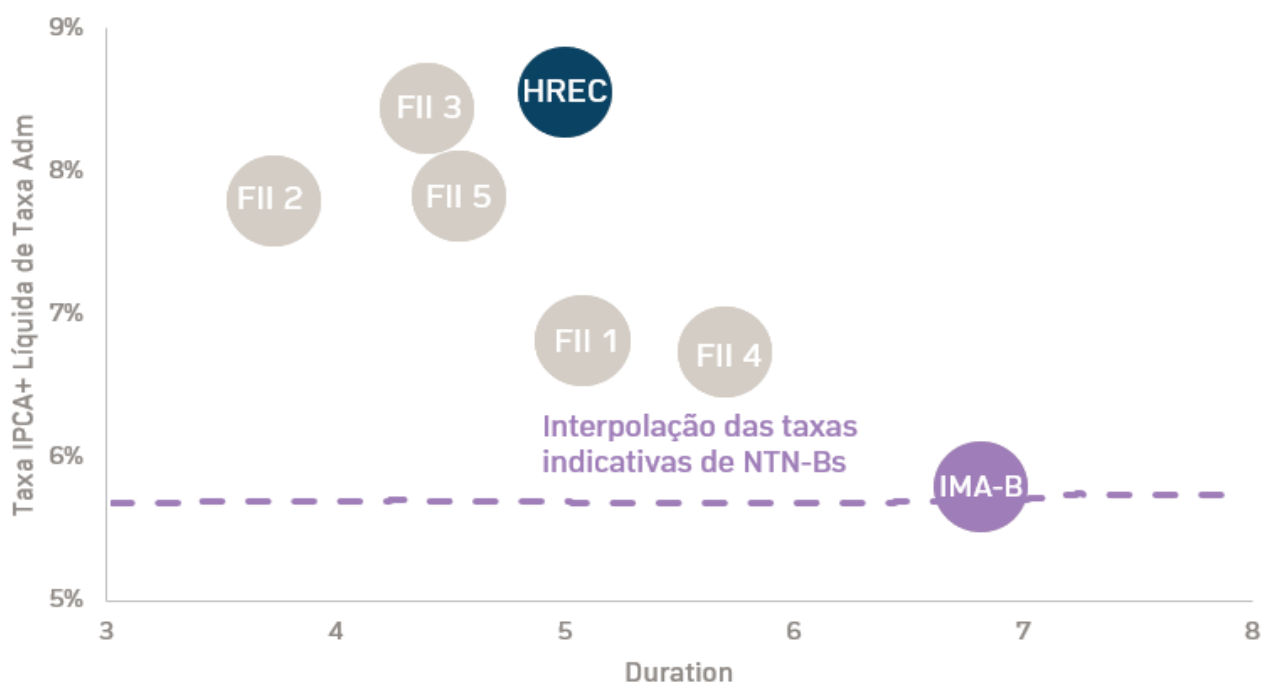
As informações se referem à carteira de fechamento do mês e consideram a reversão do ágio ou deságio para a cota patrimonial do fundo. As expectativas de *dividend yield* ou de rentabilidade citadas abaixo não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

	HREC	Preço mercado	Yield (IPCA+)	Yield % a.a. (-) Taxa ADM	Spread NTN-B (-) Taxa ADM	Spread (CDI+)	Spread (-) Taxa ADM	
Patrimonial	Patrimônio Líquido (R\$)	473.997.942	82,00	10,19%	9,39%	3,91%	4,52%	3,72%
	Cota Patrimonial (R\$/cota)	91,92	83,00	9,98%	9,18%	3,69%	4,31%	3,51%
	Carteira de CRIs (% do PL)	107,04%	84,00	9,77%	8,97%	3,46%	4,11%	3,31%
	Duration Portfolio de CRIs IPCA	5,00	85,00	9,56%	8,76%	3,24%	3,90%	3,10%
	Yield % a.a. (IPCA +)	8,12%	86,00	9,36%	8,56%	3,01%	3,69%	2,89%
	Yield % a.a. (CDI+)	2,46%	87,00	9,15%	8,35%	2,79%	3,48%	2,68%
Mercado	Spread (NTN-B +)	2,48%	88,00	8,94%	8,14%	2,56%	3,27%	2,47%
	Cota Mercado (R\$/cota)	85,99	89,00	8,73%	7,93%	2,34%	3,06%	2,26%
	Ágio (+) / Deságio (-) sobre PL	-6,45%	90,00	8,52%	7,72%	2,11%	2,86%	2,06%
	Dividend Yield (12m)	12,50%	91,00	8,31%	7,51%	1,89%	2,65%	1,85%
	Ult. Dividend Yield Anualizado	11,86%	92,00	8,11%	7,31%	1,66%	2,44%	1,64%
	Yield % a.a. (IPCA+)	9,36%	93,00	7,90%	7,10%	1,44%	2,23%	1,43%
	Yield % a.a. (CDI+)	3,69%	94,00	7,69%	6,89%	1,22%	2,02%	1,22%
Spread (NTN-B +)	3,81%	95,00	7,48%	6,68%	0,99%	1,81%	1,01%	

Fonte: Hedge | Data base: 29/09/2023

ANÁLISE COMPARATIVA

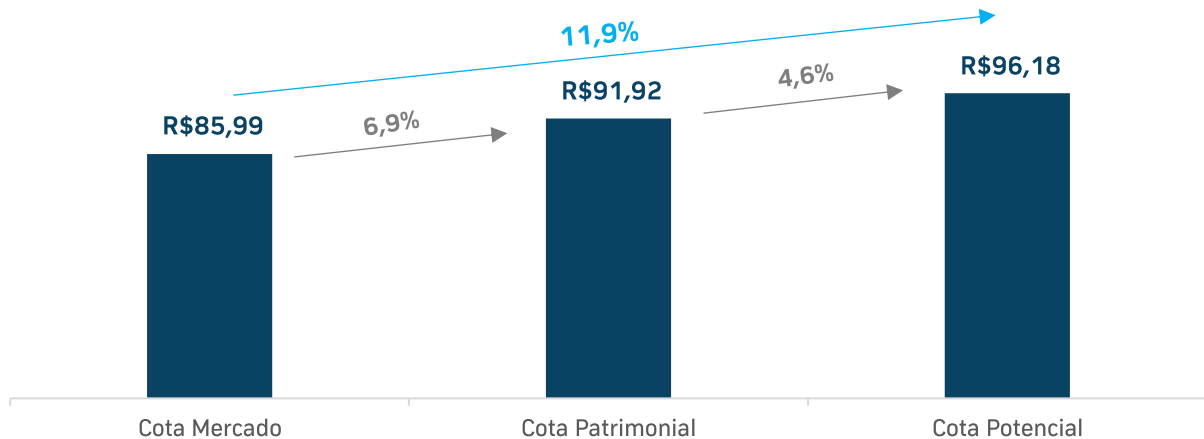
O gráfico abaixo faz uma comparação do HREC com os FIIs de CRI que consideramos ter um nível de risco semelhante ao Fundo, que divulgam em seus relatórios as análises de sensibilidade de *yield* vs. preço das cotas no mercado secundário. A análise é feita calculando o *yield* implícito, líquido de taxa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



Fonte: Hedge e relatórios dos fundos | Data base: 29/09/2023

COTA POTENCIAL

A cota de mercado do HREC encerrou o mês sendo cotada na B3 a **R\$ 85,99**, enquanto sua cota patrimonial encerrou o mês cotada a **R\$ 91,92**. 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: 29/09/2023

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.

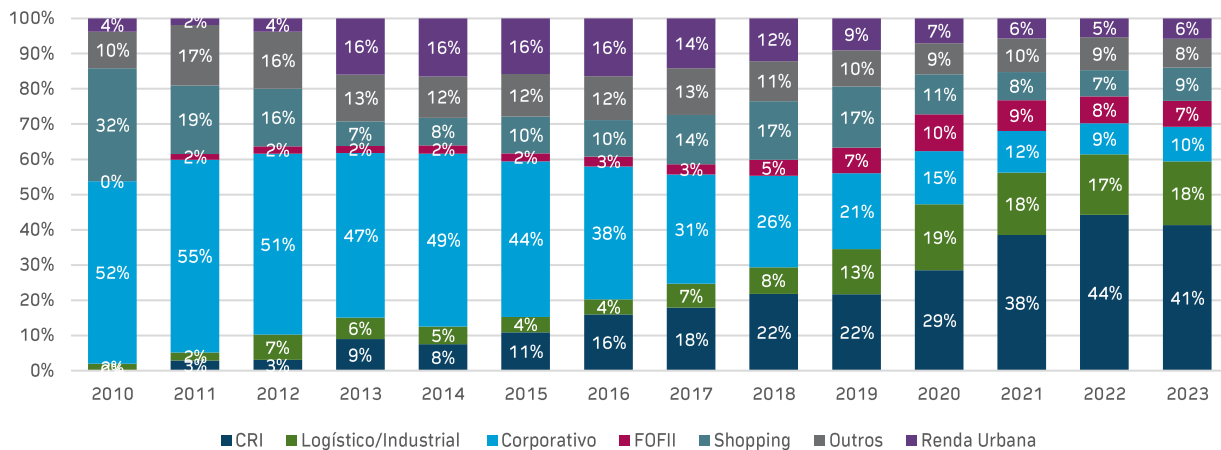
Como exemplo, em um CRI com **duration** de 5 anos adquirido a uma taxa de IPCA + 8,5% a.a., o preço pago representa seu fluxo de pagamentos sendo trazido a valor presente pela taxa de IPCA + 8,5%. Se a taxa indicativa de Tesouro IPCA+ fosse de IPCA + 6,5% para uma **duration** de 5 anos, o spread apurado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

SEGMENTO DOS FUNDOS DE CRI

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

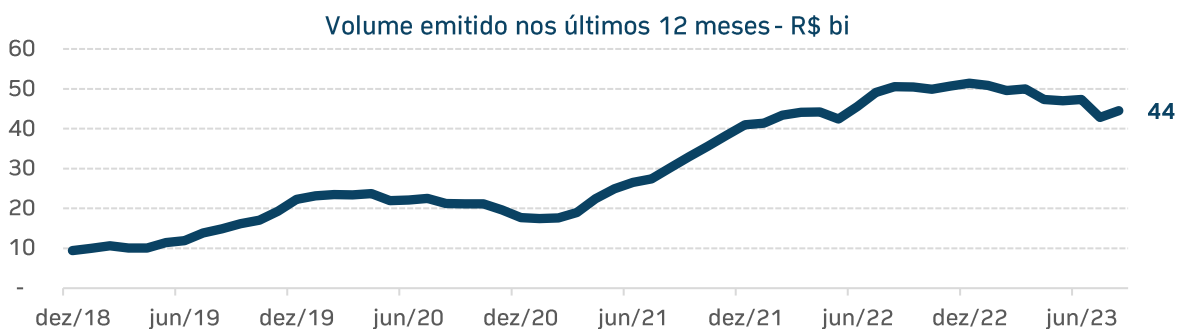
Abaixo é demonstrada a evolução da composição do IFIX, onde nota-se o crescimento relativo do segmento na indústria de FII's.



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

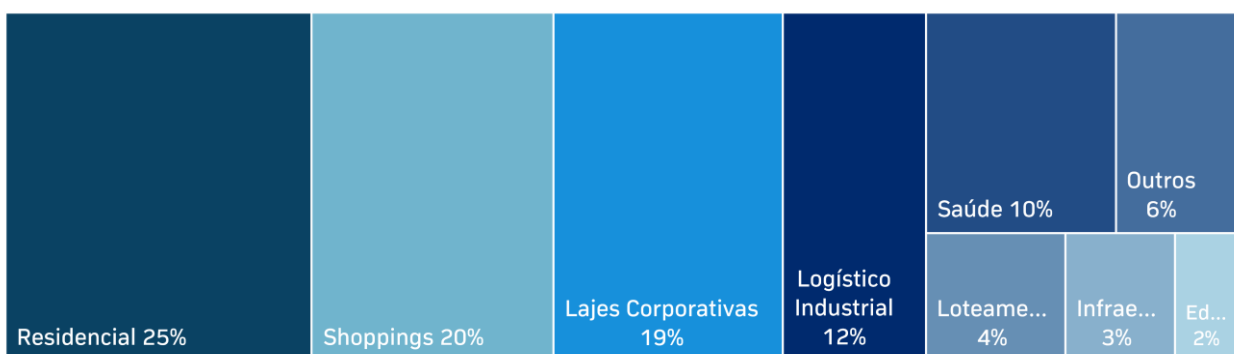
Nos últimos anos, a indústria de CRIs tem experimentado um crescimento significativo, se consolidando como uma importante fonte de captação de recursos para o setor imobiliário, impulsionando o desenvolvimento de projetos e a expansão do mercado.

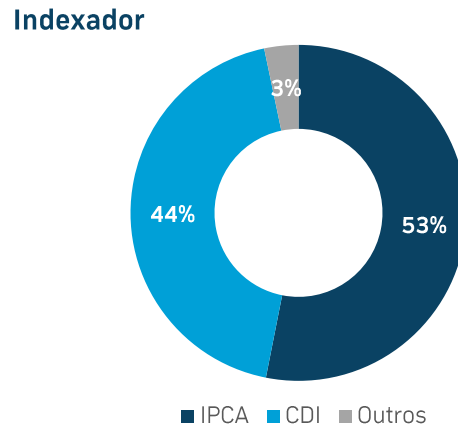
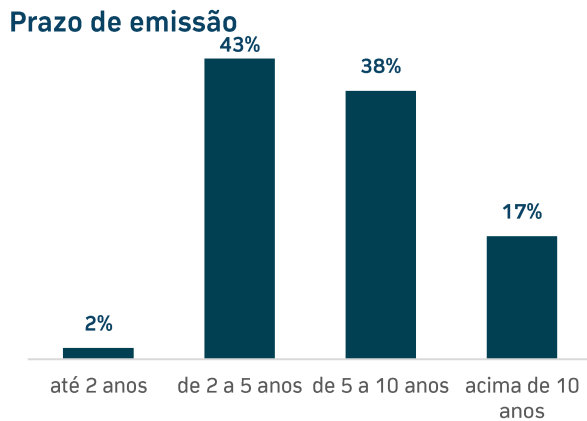
No período dos últimos 12 meses, o volume emitido soma R\$ 44bi, o que demonstra o potencial e a atratividade desse segmento para os investidores, apresentado pelo gráfico abaixo.



Fonte: Hedge / Uqbar / Cetip | Até 31/08/2023

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 31/08/2023

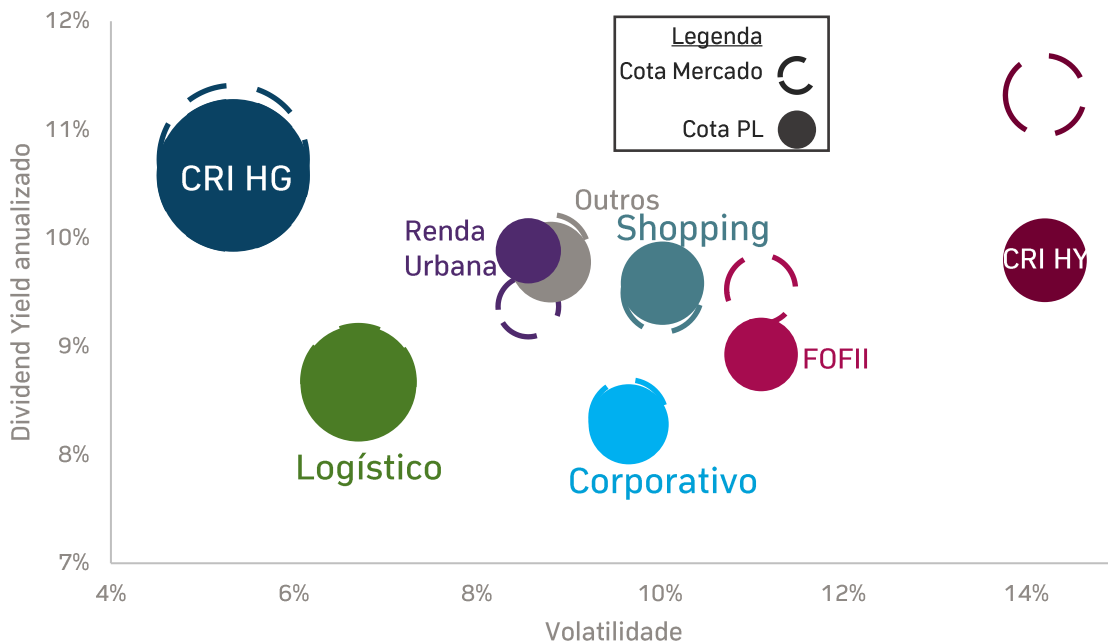
O gráfico abaixo demonstra a relação de risco e retorno de cada segmento do IFIX, com os tamanhos dos círculos representando sua relevância no índice.

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 setembro de 2023. O pagamento será realizado em 16 de outubro de 2023, aos detentores de cotas em 29 de setembro 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	set/23	R\$/Cota	2º Sem 2023	R\$/Cota ¹
Receita Operacional	3.942.404	0,76	16.617.610	1,07
CRI - Juros	2.844.639	0,55	8.955.252	0,58
CRI - Correção Monetária	1.097.765	0,21	7.662.358	0,50
Outras Receitas	269.947	0,05	761.558	0,05
Fundos Imobiliários	0	0,00	0	0,00
Renda Fixa	269.947	0,05	761.558	0,05
Total de Despesas	-447.341	-0,09	-1.307.231	-0,08
Despesas Operacionais	-447.341	-0,09	-1.307.231	-0,08
Resultado Operacional	3.765.009	0,73	16.071.936	1,04
Rendimento	4.383.250	0,85	13.149.751	0,85

¹R\$/cota médio.

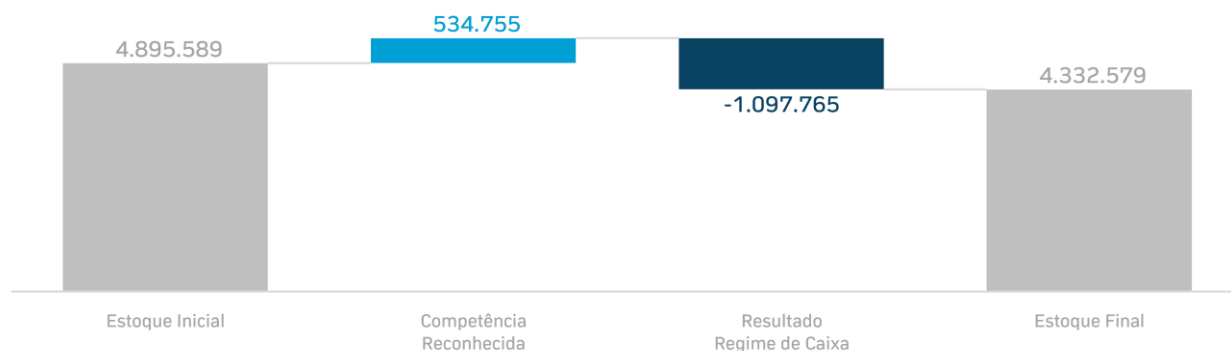
Fonte: Hedge | Data base: 29/09/2023

ESTOQUE DE RENDIMENTO

Além do resultado demonstrado pelo gráfico anterior, os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R\$ 4.332.579 (R\$ 0,84 por cota) de rendimentos de correção monetária que ainda não foram convertidos em caixa para o Fundo.

Também há R\$ 1,05 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\$ 1,89 por cota de rendimentos reconhecidos e retidos no fundo.**



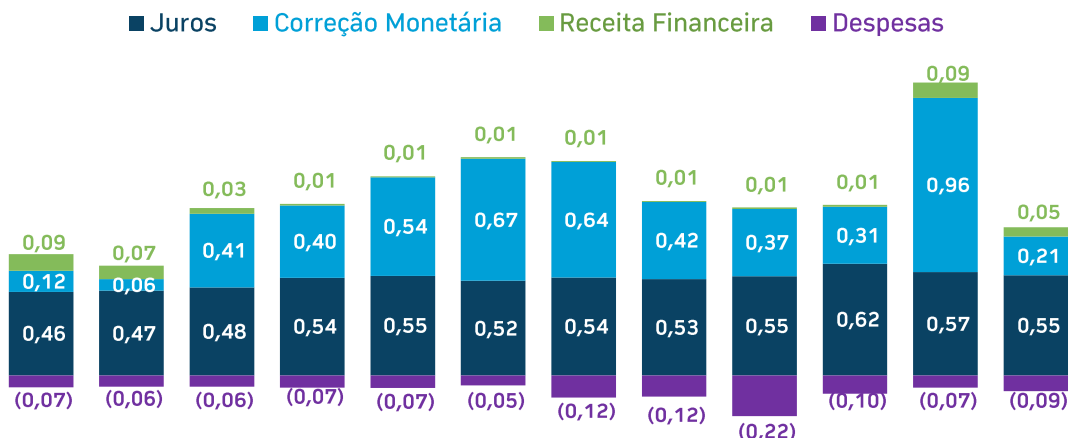
Fonte: Hedge | Data base: 29/09/2023



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.



	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	Média 12m
Resultado	0,60	0,54	0,86	0,88	1,03	1,15	1,06	0,85	0,70	0,84	1,55	0,73	0,90
Rendimento	0,90	0,95	0,95	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,85	0,85	0,85	0,90
Resultado Acumulado	0,71	0,31	0,22	0,20	0,32	0,57	0,73	0,68	0,48	0,47	1,17	1,05	-

Fonte: Hedge | Data base: 29/09/2023

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	set/23	YTD	Início	
Cota Inicial em Bolsa (R\$)	100,00	102,62	98,25	84,75	81,50	100,00	
Rendimento (R\$/Cota)	1,10	10,45	12,00	0,85	8,05	31,60	
Dividend Yield	1,10%	10,18%	12,21%	1,00%	9,88%	31,60%	126% do CDI
Cota Final em Bolsa (R\$)	102,62	98,25	81,50	85,99	85,99	85,99	
Ganho de Capital	2,62%	-4,26%	-17,05%	1,46%	5,51%	-14,01%	
Retorno Total Bruto	3,72%	5,93%	-4,83%	2,47%	15,39%	17,59%	
TIR bruta Mercado	3,73%	6,25%	-5,16%	2,51%	16,20%	20,63%	→ 6,6% a.a.
CDI Bruto	0,37%	4,42%	12,39%	0,97%	9,92%	20,49%	
TIR Líq. Mercado	3,20%	6,25%	-5,16%	2,21%	15,04%	20,63%	→ 6,6% a.a.
CDI Líq.	0,32%	3,76%	10,53%	0,83%	8,44%	25,07%	
Cota Inicial Patrimonial ¹	100,00	103,85	94,67	94,35	89,83	100,00	
Cota Final Patrimonial ¹	103,85	94,67	89,83	92,62	92,62	92,62	
Dividend Yield	1,10%	10,06%	12,68%	0,90%	8,96%	31,60%	
Variação Cota PL	3,85%	-8,84%	-5,11%	-1,83%	3,11%	-7,38%	
TIR Bruta PL²	4,96%	1,29%	8,08%	-0,94%	12,64%	28,35%	→ 8,9% a.a.
IMA-B Bruto	6,07%	-1,25%	6,37%	-0,95%	10,79%	23,50%	
IFIX Bruto	1,64%	-2,28%	2,22%	0,20%	12,28%	14,01%	

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

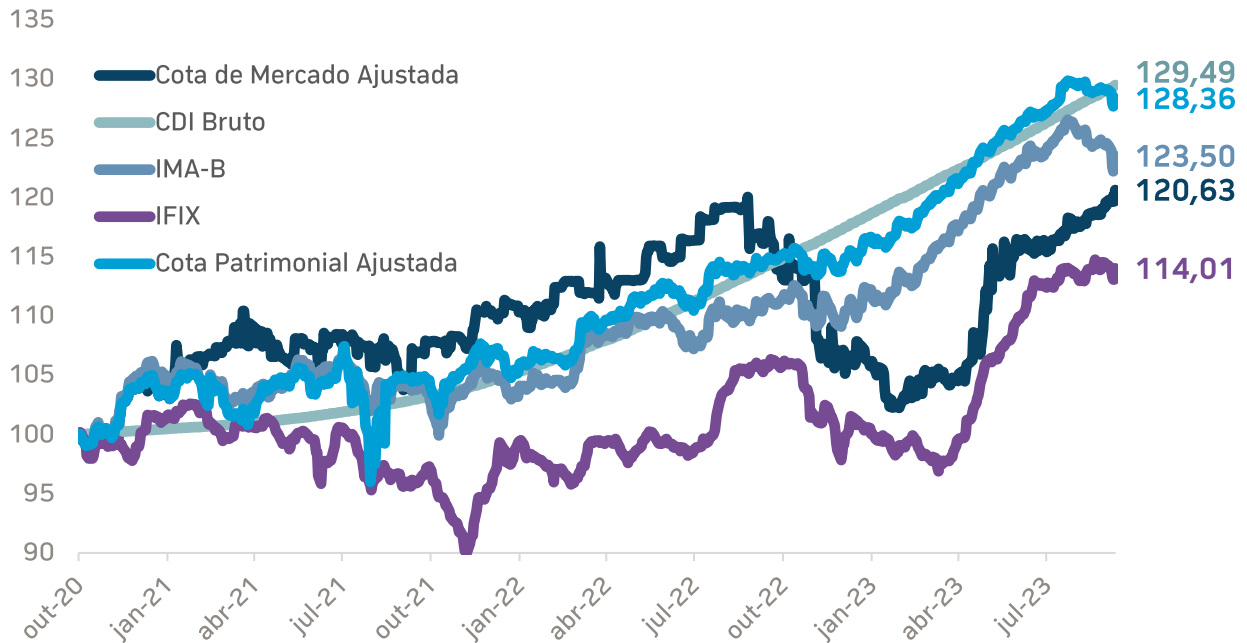
² TIR Bruta PL: fluxo de investimentos pela cota patrimonial do HREC e dividendos distribuídos, ajustada pelo imposto sobre ganho de capital

Fonte: Hedge | Data base: 29/09/2023



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: 29/09/2023

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 85,99, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 443 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 91,77. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 12,3% das cotas do Fundo.

Negociação B3	set-23	2023	12 meses
Presença em Pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	3.641	44.694	50.118
Giro (em % do total de cotas)	0,8%	11,0%	12,3%



Fonte: Hedge | Data base: 29/09/2023



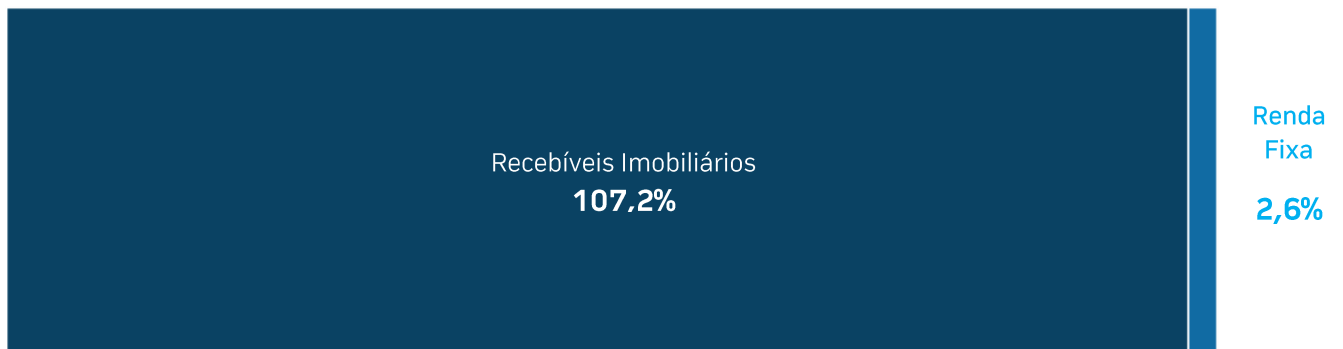
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

ALOCAÇÃO

A carteira de investimentos do fundo, totalizada em R\$ 519.731.678 com base na posição de setembro de 2023, é composta por uma posição de 107,2% em CRI e 2,6% 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.

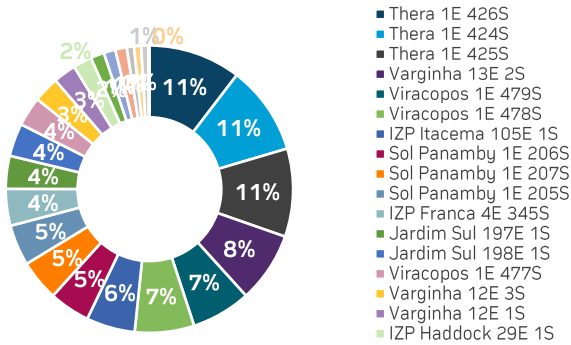


Valores apresentados em % do PL. Fonte: Hedge | Data base: 29/09/2023

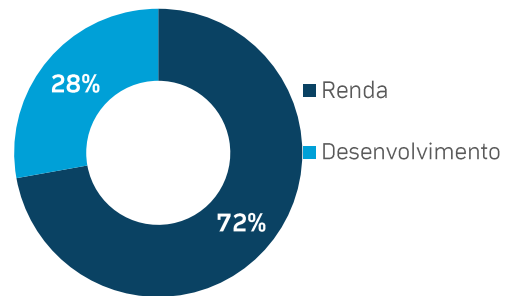
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

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\$ 507.390.509.

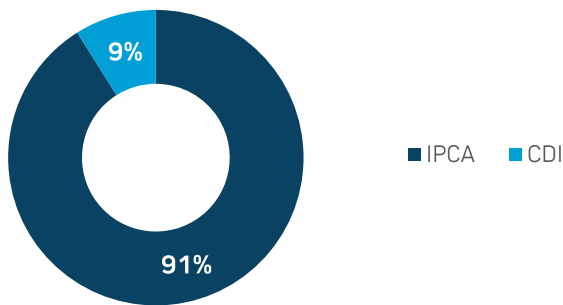
TÍTULOS DETIDOS (% do PL)



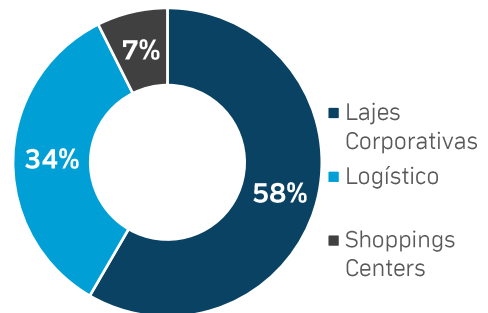
CLASSIFICAÇÃO (% de CRIs)



INDEXADORES (% de CRIs)

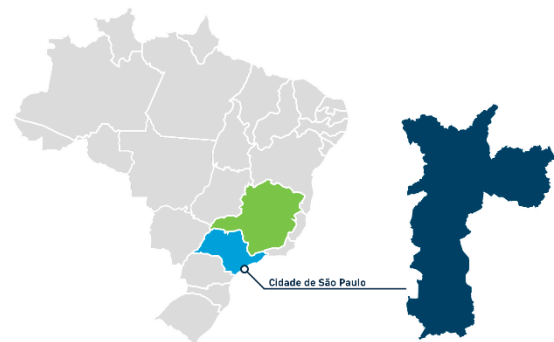


SEGMENTOS DO LASTRO (% de CRIs)

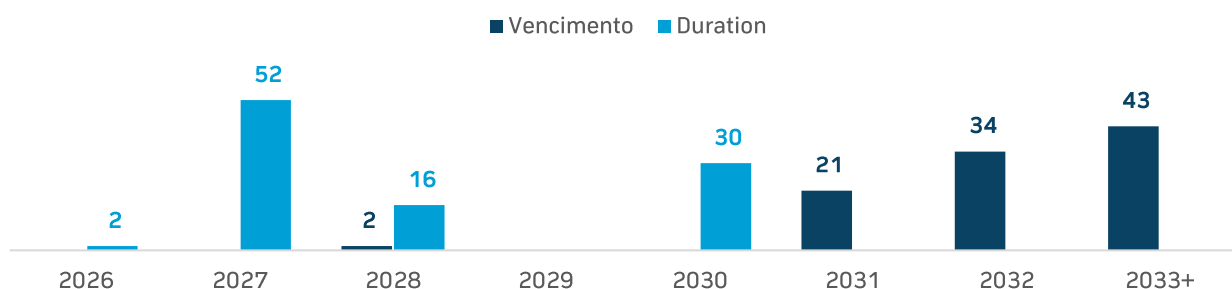


DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (% de CRIs)

São Paulo	84%
Cidade de São Paulo	66%
Minas Gerais	16%



VENCIMENTO E DURATION (% de CRIs)

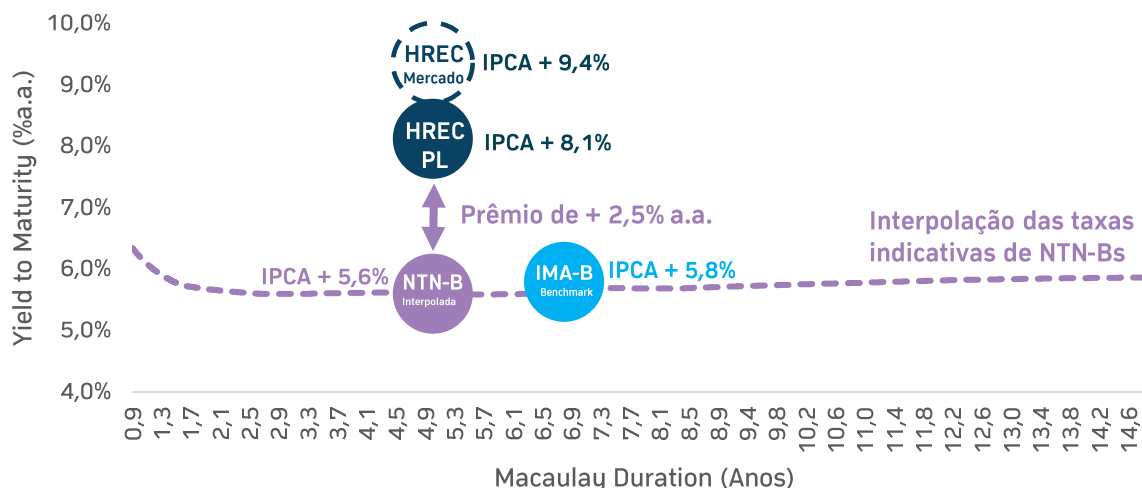




POSICIONAMENTO

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 + 8,1% e *duration* de 5,0 anos, tendo um *spread* de 2,5% 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 + 5,8 e uma *duration* de 6,8 anos. Considerando a cota de mercado, o *yield* da carteira é de IPCA + 9,4% a.a.



Fonte: Hedge / Anbima | Yield considera a cota patrimonial do fundo e a cota de mercado, bruta de custos. | Data base: 29/09/2023

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	51	10,8	jul/41	6,9	214	IPCA	6,25	7,82	
			21G0063256		425ª	50	10,6	jul/41	6,9	214		6,25	7,82	
			21G0063257		426ª	53	11,1	jul/41	6,9	214		6,25	7,82	
Viracopos	Log.	TRUE	21L0354209	1ª	477ª	17	3,6	dez/31	3,7	176	IPCA	6,75	7,37	
			21L0355069		478ª	34	7,2	dez/31	3,7	176		6,75	7,37	
			21L0355178		479ª	34	7,2	dez/31	3,7	176		6,75	7,37	
SolPanamby	Corp.	HABI	20J0030144	1ª	205ª	23	4,9	set/32	4,0	261	IPCA	5,38	8,23	
			20J0030180		206ª	23	4,9	set/32	4,0	261		5,38	8,23	
			20J0033610		207ª	23	4,9	set/32	4,0	261		5,38	8,23	
			20J0947707		348ª	4	0,9	set/32	4,0	261		5,38	8,23	
			20J0947706		349ª	4	0,9	set/32	4,0	261		5,38	8,23	
			20J0947705		350ª	4	0,9	set/32	4,0	261		5,38	8,23	
CitLog Varginha	Log.	HABI	22I0089753	12ª	1ª	13	2,7	set/32	4,2	286	IPCA	7,65	8,48	
			22I0089805		2ª	7	1,4	set/32	4,2	286		7,65	8,48	
			23I1257019		3ª	15	3,1	set/32	4,2	286		8,25	8,48	
			22I0089914		13ª	7	1,4	set/32	4,2	286		7,65	8,48	
IZP Franca	Corp.	VIRG	21H0819500	4ª	345ª	21	4,4	ago/31	4,2	390	IPCA	7,87	9,52	
			23H1627566		105ª	1ª	28	5,9	ago/33	4,5		368	9,00	9,30
IZP Itacema	Corp.	VIRG	22K0016381	29ª	1ª	11	2,3	nov/32	4,0	341	IPCA	8,75	9,02	
			22K0016415		2ª	1	0,1	dez/32	4,0	341		8,75	9,02	
						462	97,6			5,0	248	IPCA+	6,75	8,12
Jardim Sul	Shop.	True	23F2356518	197ª	1ª	19	4,0	jun/33	4,3	224	CDI	2,40	2,40	
			23F2356527		198ª	1ª	19	4,0	jun/33	4,3		224	2,40	2,40
HLOG	Log.	VIRG	23H1378919	114ª	1ª	8	1,6	ago/28	2,5	267	CDI	2,75	2,73	
						45	9,6			4,0	232	CDI+	2,46	2,46

Fonte: Hedge | Data base: 29/09/2023 | 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 IPCA + 6,25%	TAXA MTM IPCA + 7,82%	SPREAD 214 bps	SALDO CURVA R\$ 175,7 mi	DURATION 6,9 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	------------------------------------	-----------------------------



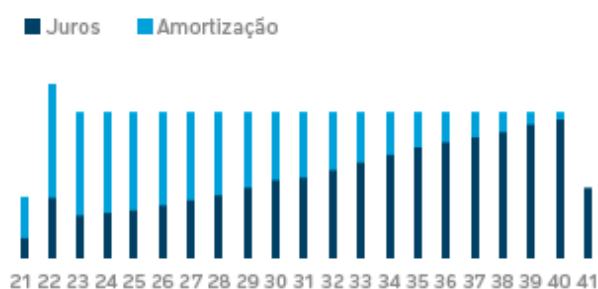
LOCALIZAÇÃO



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

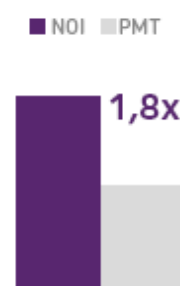
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



ALAVANC. DEVEDOR



RAZÃO NOI vs. PMT



	Série 424	Série 425	Série 426
Securizadora	True Securizadora 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
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.

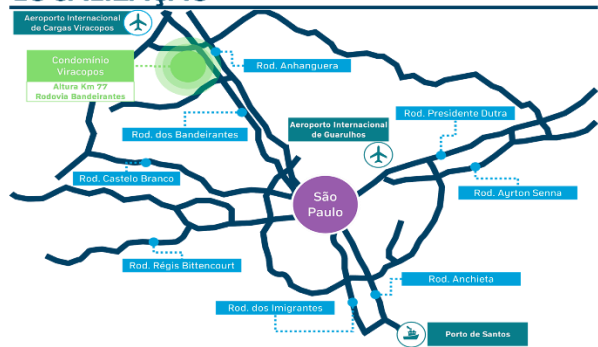
TAXA EMISSÃO IPCA + 6,75%	TAXA MTM IPCA + 7,37%	SPREAD 176 bps	SALDO CURVA R\$ 174,5 mi	DURATION 3,7 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	------------------------------------	-----------------------------



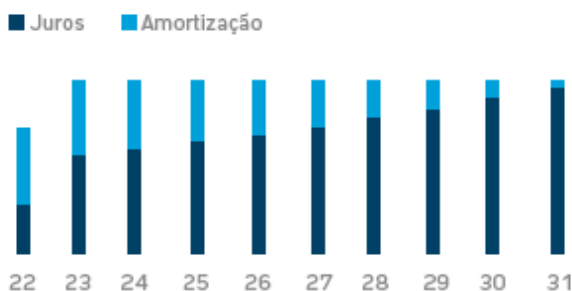
PRAZO

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



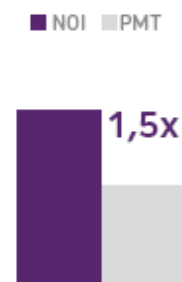
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



ALAVANC. DEVEDOR



RAZÃO NOI vs. PMT

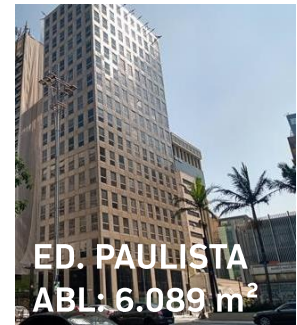


	Série 477	Série 478	Série 479
Securizadora	True Securizadora S.A.		
Emissão	1ª emissão True (oferta para profissionais)		
Série	477 ^a	478 ^a	479 ^a
Código Cetip	21L0354209	21L0355069	21L0355178
Volume emitido	R\$ 35 milhões	R\$ 70 milhões	R\$ 70 milhões
Lastro	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários		
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)		
Garantias	Alienação Fiduciária da Nua Propriedade AF do Direito Real de Superfície		
Razão de garantia	200% 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 IPCA + 5,38%	TAXA MTM IPCA + 8,23%	SPREAD 261 bps	SALDO CURVA R\$ 91,7 mi	DURATION 4,0 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



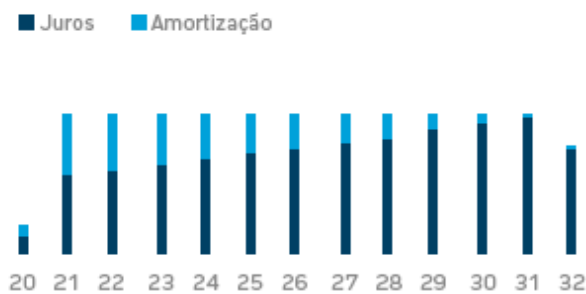
PRAZO

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

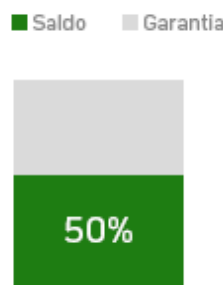
LOCALIZAÇÃO



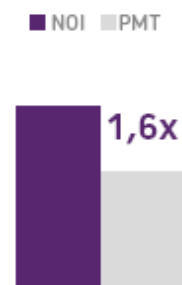
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



RAZÃO NOI vs. PMT



	Série 205	Série 206	Série 207	Série 348	Série 349	Série 350
Securizadora	Habitasec Securizadora S.A.					
Emissão	1ª emissão Habitasec (oferta para profissionais)					
Série	205ª - Sen.	206ª - Sen.	207ª - Sen.	348ª - Sub.	349ª - Sub.	350ª - Sub.
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	202% 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 IPCA + 7,65% IPCA + 8,25 (12E S3)	TAXA MTM IPCA + 8,48%	SPREAD 286 bps	SALDO CURVA R\$ 134,4 mi	DURATION 4,2 anos
---	---------------------------------	--------------------------	------------------------------------	-----------------------------



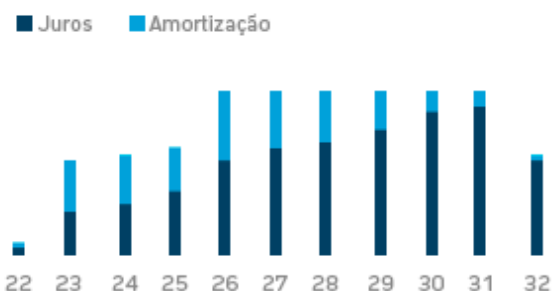
PRAZO

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

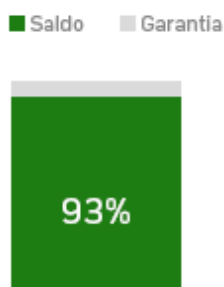
LOCALIZAÇÃO



CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



	E12 S1	E12 S2	E12 S3	E13 S1	E13 S2
Securitizadora	Habitasec Securitizadora S.A.				
Emissão	12ª emissão (para profissionais)			13ª emissão (para profissionais)	
Série	1ª	2ª	3ª	1ª	2ª
Código Cetip	22I0089753	22I0089805	23I1257019	22I0089914	22I0089943
Volume emitido	R\$ 22 milhões	R\$ 11 milhões	R\$ 22,5 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	108% do saldo devedor, equivalente a 93% de LTV				
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.				
Custod/Escrit	Companhia Hipotecária Piratini CHP Itaú Unibanco S.A.				
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 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 + 9,52%	SPREAD 390 bps	SALDO CURVA R\$ 25,3 mi	DURATION 4,2 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



LOCALIZAÇÃO

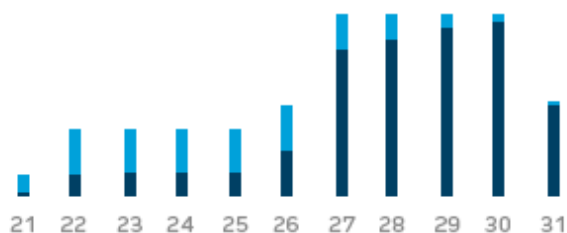


PRAZO

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

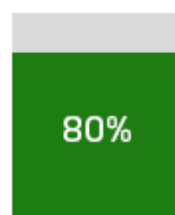
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Juros ■ Amortização



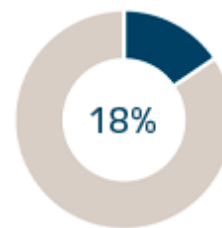
RAZÃO SALDO DEVEDOR

■ 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	124% do saldo devedor, equivalente a 80% 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 ITACEMA

Financiamento para a construção de um Design Office com projeto da Bernardes Arquitetura, desenvolvido pelo Hedge Paladín Design Offices FII, fundo administrado pela Hedge Investments.

TAXA EMISSÃO IPCA + 9,00%	TAXA MTM IPCA + 9,30%	SPREAD 368 bps	SALDO CURVA R\$ 35,2 mi	DURATION 4,5 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



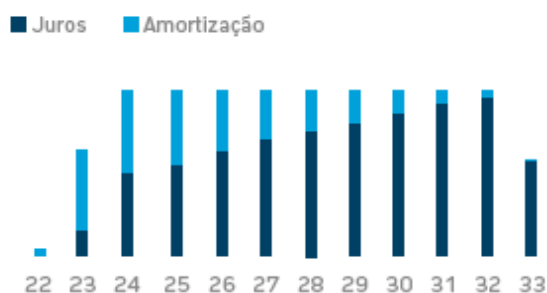
LOCALIZAÇÃO



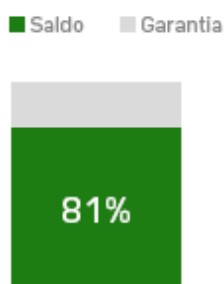
PRAZO

Data de emissão	15/08/2023
Prazo	119 meses
Data de vencimento	15/08/2033
Aniversário	15º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



Série Única	
Securizadora	Virgo Companhia de Securitização S.A.
Emissão	105ª emissão
Série	1ª
Código Cetip	23H1627566
Volume emitido	R\$ 35 milhões
Lastro	Debênture
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Razão de garantia	123% do saldo devedor, equivalente a 81% de LTV
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante/Escriturador	Oliveira Trust DTVM S.A. Itaú CV S.A.
Fundo de Reserva	-
Fundo de Despesas	R\$ 50.000
Multa pré pagamento	Até ago/2023 - vedado set/2024 - 3,00% set/25 - 1,5% set/27 - 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 341 bps	SALDO CURVA R\$ 31,5 mi	DURATION 4,0 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



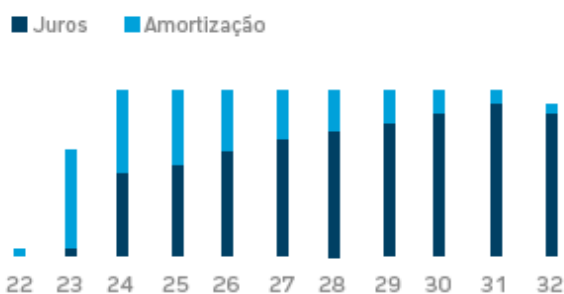
LOCALIZAÇÃO



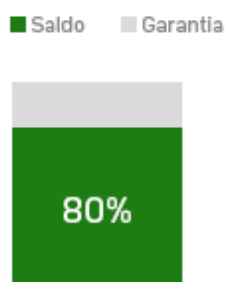
PRAZO

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

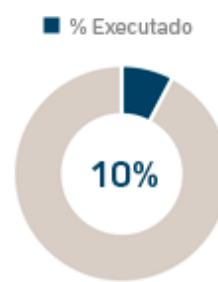
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



	Série 1	Série 2
Securizadora	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 CDI + 2,40% IPCA + 8,00%	TAXA MTM CDI + 2,40% IPCA + 8,46%	SPREAD CDI 224 bps IPCA 284 bps	SALDO CURVA R\$ 214,0 mi	DURATION 4,3 anos
--	--	--	------------------------------------	-----------------------------



LOCALIZAÇÃO

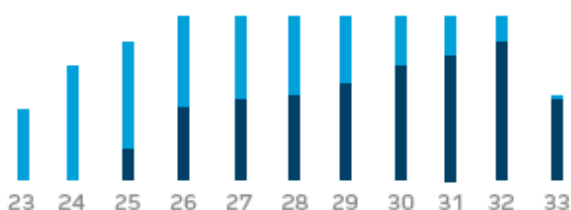


PRAZO

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

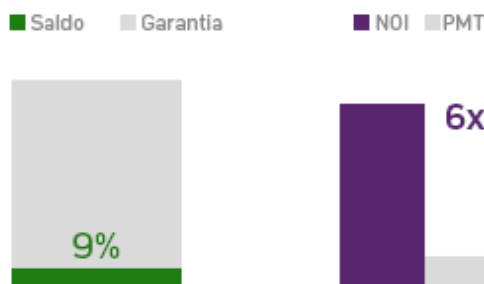
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Juros ■ Amortização



ALAVANC. DEVEDOR

RAZÃO NOI vs. PMT

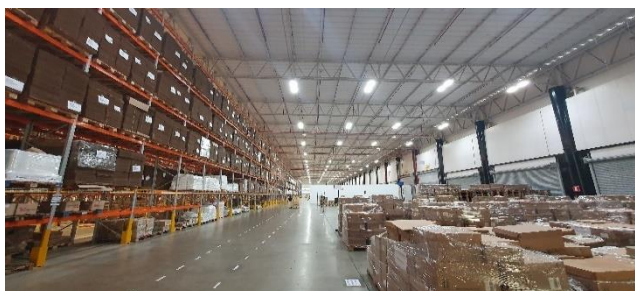


	E 174 - IPCA	E 196 - IPCA	E 197 - CDI	E 198 - CDI
Securitizadora	True Securitizadora S.A.			
Série	1ª Série			
Código Cetip	23F2356215	23F2354249	23F2356518	23F2356527
Volume emitido	R\$ 53,75 milhões	R\$ 53,75 milhões	R\$ 53,75 milhões	R\$ 53,75 milhões
Lastro	Contrato de Compra e Venda			
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)			
Garantias	AF de Cotas de FIIs CF dos Rendimentos dos FIIs CF renda de Imóveis			
Razão de garantia	179% 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 CDI + 2,75%	TAXA MTM CDI + 2,73%	SPREAD 267 bps	SALDO CURVA R\$ 17,1 mi	DURATION 2,5 anos
------------------------------------	--------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



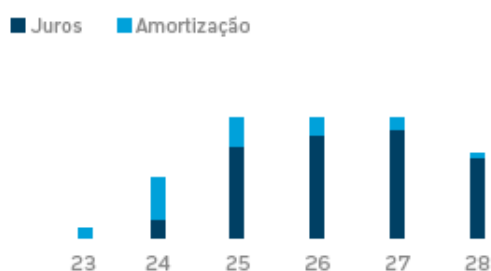
PRAZO

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	131% 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



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