hedge.
INVESTMENTS

Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11

NOVEMBRO DE 2023

Relatório Gerencial

SUMÁRIO NAVEGÁVEL

pág.

OBJETIVO DO FUNDO 3

INFORMAÇÕES GERAIS 3

PALAVRA DA GESTORA 4

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA 6

PROCESSO DE INVESTIMENTO 6

NEGOCIAÇÃO 8

SEGMENTO DOS FUNDOS DE CRI 10

DESEMPENHO DO FUNDO 12

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS 16

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$ 91,95

COTA DE MERCADO
R$ 83,80

VALOR DE MERCADO
R$ 432,1 mi

QUANTIDADE DE COTAS
5.156.765

QUANTIDADE DE COTISTAS
1.682

YIELD COTA MERCADO*
IPCA+9,1%
CDI+3,6%

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: novembro-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

Com uma impressionante alta de 12,54%, impulsionada pela expressiva entrada de R$ 21,02 bilhões de investidores estrangeiros, o índice Bovespa foi o grande destaque de novembro e acumula um retorno de 16,04% no ano. Com esse movimento o IBOVESPA ultrapassou o IFIX, que subiu apenas 0,66% no mês e agora acumula uma alta de 10,79% no ano, assumindo a liderança entre os ativos de renda variável. Cabe destacar também o fortalecimento do real em relação ao dólar de 2,52% em novembro, chegando a 6,93% em 2023 quando medida pelo dólar comercial e a queda ao redor de 100 pontos-base nos juros futuros mais curtos (no DI JAN/26, -106 pontos-base no mês e -262 pontos-base no ano). Cabe lembrar que o CDI acumulado no ano encontra-se em 12,04%.

O gatilho para esse movimento de alta, sem dúvida alguma, veio do exterior, principalmente do mercado americano. A divulgação de dados econômicos que demonstram que a inflação vem dando sinais de baixa e a confirmação que a taxa de juros no patamar atual de 5,25/5,50% vem cumprindo o seu papel de desacelerar a economia, trouxeram para os agentes financeiros uma maior convicção de que o ciclo de alta de juros na maior economia do mundo está encerrado e que já no meio de 2024 poderemos ver o banco central americano (FED) começar a baixar a taxa de juros. Essa percepção fez com que a taxa de juros dos Treasury Bonds de 10 anos emitidos pelo tesouro americano caísse de um nível um pouco acima de 5% para algo ao redor de 4,30%, impulsionando os mercados globais, tanto de renda variável quanto de renda fixa.

Enquanto isso, no campo doméstico as coisas vão caminhando lentamente e devemos ter a aprovação final do texto da reforma tributária apenas nas últimas sessões da Câmara dos Deputados antes do recesso parlamentar, que se inicia em 22 de dezembro. Essa reforma, que foi bastante modificada em relação ao seu texto original, terá um impacto menor do que se imaginava inicialmente, principalmente devido às várias exceções setoriais que foram criadas e, mais recentemente, devido ao aumento de ICMS preventivo que alguns estados pretendem fazer. Enfim, pelo menos alguma simplificação tributária haverá, mas com certeza teremos que voltar nesse tema nos próximos anos, assim como teremos que voltar a falar sobre reforma da previdência em breve. A outra pauta importante foi a conclusão da tramitação do PL 4.173, que tratava, entre outros pontos, da tributação de fundos offshore e fundos exclusivos e alterações pontuais nas exigências para que os fundos imobiliários e fiagros mantivessem a isenção de imposto nos dividendos pagos para pessoas físicas, com o aumento do número de investidores mínimo (de 50 para 100) e a inclusão de um teto para investidores com grau de parentesco até o segundo grau no mesmo fundo (30 %), sendo que as novas medidas entrarão em vigor já em 2024.

Teremos também nas últimas sessões do Congresso a definição do orçamento do governo federal para 2024 e com isso a última grande batalha parlamentar de 2023 que diz respeito à inclusão de uma previsão de déficit primário zero nas contas do governo. Essa questão ganha relevância porque, pelas regras do dito arcabouço fiscal, aprovado pelo Congresso em 2023, o eventual não cumprimento da meta fiscal leva ao contingenciamento das despesas do governo em 2024. Essa limitação orçamentária em ano em que ocorrerão as eleições municipais tira o sono da classe política e por isso faz com que haja muita pressão do Legislativo, e mesmo de áreas do governo federal, para que a meta seja fixada em níveis mais alinhados com as previsões dos agentes econômicos, algo entre 0,60% e 0,90% de déficit primário para o exercício de 2024. A diferença entre esses dois cenários está em um contingenciamento eventual de R$ 23 bilhões a R$ 53 bilhões. Como se vê, são números bastante expressivos.

Isso nos leva ao ponto que mais preocupa, no atual estágio: a política fiscal expansionista que o governo vem deixando claro que pretende implementar. O alerta cabe porque temos um bom momento em que as principais economias do mundo começam um ciclo de afrouxamento na política monetária com previsão de queda nas taxas de juros e maior acomodação da inflação, como podemos perceber em algumas commodities de energia e mesmo no mercado de grãos que acumulam queda razoável no ano e começamos a notar no setor de serviços e na economia em geral, como apontou a alta de apenas 0,10% do PIB brasileiro do terceiro trimestre de 2023 em relação ao segundo trimestre recentemente divulgado. Isso abre um espaço para que o Banco Central do Brasil (BACEN) possa continuar cortando os juros em 0,50% por reunião e caminhe para uma taxa terminal próxima aos 9,00% como já apontam, tanto a pesquisa FOCUS do BACEN (9,25%) quanto o mercado futuro de juros da B3, expresso no vencimento de janeiro de 2025 (9,50%). Em nossa análise, é imperativo que o governo federal entenda que uma política fiscal expansionista impede que o BACEN possa praticar uma política monetária mais agressiva que leve os juros a patamares que incentivem um maior crescimento da nossa economia. O cenário externo é muito favorável ao Brasil, que com um posicionamento correto em relação a práticas sociais e econômicas, pode se beneficiar muito e entrar em um ciclo de crescimento positivo e constante e sair do eterno voo da galinha que temos vivenciado nas

últimas décadas com curtos períodos de crescimento seguidos de estagnação ou mesmo recuos no desenvolvimento econômico.

Acreditamos que o momento favorável para a renda variável deve continuar. Em especial o mercado de fundos imobiliários, que ficou um pouco defasado em relação ao investimento em ações em novembro, devendo fazer um catch up e ter uma boa valorização em dezembro. Notamos que alguns segmentos do IFIX ainda apresentam descontos, quando comparamos o valor de mercado em que eles têm negociado com o valor contábil de suas cotas, especialmente depois das atualizações de valor patrimonial realizadas recentemente pela maioria dos fundos de investimento imobiliário. Isso mostra que além de dividend yield atrativos, entre 9% e 12% dependo do produto e do segmento e atuação, os FII devem ter ganhos de capital nos próximos meses.

Gostaríamos de desejar a todos os nossos investidores e amigos boas festas e um final de ano com muita alegria, paz e harmonia.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA

AUMENTO DE POSIÇÃO NO CRI IZP FRANCA

Aumentamos a nossa posição no CRI IZP Franca no montante de R$ 2,4 milhões a uma taxa de IPCA + 9,5% a.a., totalizando uma alocação final no ativo de R$ 23,8 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.

PROCESSO DE INVESTIMENTO

ORIGINAÇÃO

A originação de operações é bastante relevante no nosso processo de investimento. A equipe de gestão mantém contato constante com o mercado no sentido para buscar operações que sejam aderentes à estratégia de investimento do Fundo, privilegiando operações que tenham lastro em imóveis com especificações técnicas de alto padrão.

As condições das operações são negociadas pela equipe de gestão do Fundo diretamente com os tomadores da dívida, com o apoio dos departamentos jurídico, de compliance e de risco da Hedge, que realizam uma análise de risco preliminar.

Nesse momento, o objetivo é avaliar se o spread de risco oferecido pelas operações é consistente com as condições de taxa, prazo e estrutura de garantias oferecidas.

ANÁLISE DE CRÉDITO

Se as condições interessarem à estratégia do fundo, é realizada uma análise de crédito minuciosa, avaliando a capacidade do tomador da dívida de cumprir suas obrigações. Paralelamente, um estudo de viabilidade visa compreender os aspectos operacionais e econômicos do projeto, assegurando que cada investimento esteja alinhado aos nossos objetivos estratégicos. A análise das garantias oferece uma camada adicional de segurança, enquanto a modelagem financeira proporciona uma visão clara dos potenciais retornos e riscos associados.

Outro ponto relevante em nosso processo de análise de crédito é a realização de visitas técnicas nos ativos dos projetos, permitindo uma compreensão aprofundada da viabilidade e qualidade dos ativos.

ESTRUTURAÇÃO DAS OPERAÇÕES

A estruturação das operações é o momento mais complexo do processo de investimento, em que dedicamos esforços para garantir que as operações tenham uma estrutura adequada de garantias, prioridade de fluxos, obrigações dos devedores, multas e gatilhos de pré-pagamento, para proteger os interesses dos credores.

Estão nas nossas práticas a abertura de processo competitivo para seleção dos principais prestadores de serviço, como securitizadora, agente fiduciário, escrituração, custodiante etc. Todos os prestadores selecionados passam por processo de *due diligence* e PLDFTP.

Para todas as operações contratamos assessoria jurídica independente para condução de *due diligence* e emissão de *Legal Opinion*.

MONITORAMENTO

O monitoramento de crédito é realizado de forma contínua e discutido em Comitê de Risco mensalmente.

Realizamos visitas técnicas regulares, verificamos se as obrigações e compromissos firmados pelos devedores ("*covenants*") estão sendo cumpridas, acompanhamos o trabalho do agente fiduciário para garantir conformidade, analisamos as demonstrações financeiras para avaliar a saúde financeira dos devedores e atualizamos os laudos de avaliação de garantias reais imobiliárias com frequência anual.

GOVERNANÇA EM CASO DE POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE

O processo de originação pode contemplar demandas de crédito de ativos que pertençam a fundos geridos pela Hedge, em oportunidades estruturadas por meio de veículos financeiros, visando otimizar a governança, liquidez,

estrutura tributária e de capital. Nessas situações, implementamos práticas de governança específicas para garantir a integridade e imparcialidade nas operações.

A equipe de distribuição da Hedge conduz um processo de mercado, apresentando um memorando de intenções com as condições da operação para investidores institucionais que tenham atuação em crédito estruturado imobiliário, em um processo de descoberta de interesse, e a equipe de gestão do fundo emissor negocia as condições de taxa, prazo e *covenants* com esse terceiro investidor. Isso assegura que as decisões não sejam tomadas unilateralmente pela Hedge e promove uma abordagem isenta para otimizar as condições do CRI para a realidade de mercado.

Em todas as aquisições primárias de créditos que tenham como contraparte outros fundos geridos pela Hedge, para que a operação seja elegível para análise pelo HREC, é necessário que haja a participação de outros investidores institucionais que tomem parte na operação.

Ao final do processo, comitê de investimentos do HREC analisa condições de taxa, estrutura, garantias e demais características da operação e avalia se estão aderentes à estratégia do HREC. Caso positivo, o HREC participa da aquisição do CRI em conjunto com os demais investidores.

Outro componente importante de nossa estrutura de governança é a postura isenta de conflitos em assembleias. Em caso de conflito em pauta em deliberações, o HREC se abstém da votação, proporcionando aos demais proprietários do CRI a autonomia necessária para decidirem sobre questões relevantes.

METODOLOGIA DE MARCAÇÃO A MERCADO

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.

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.

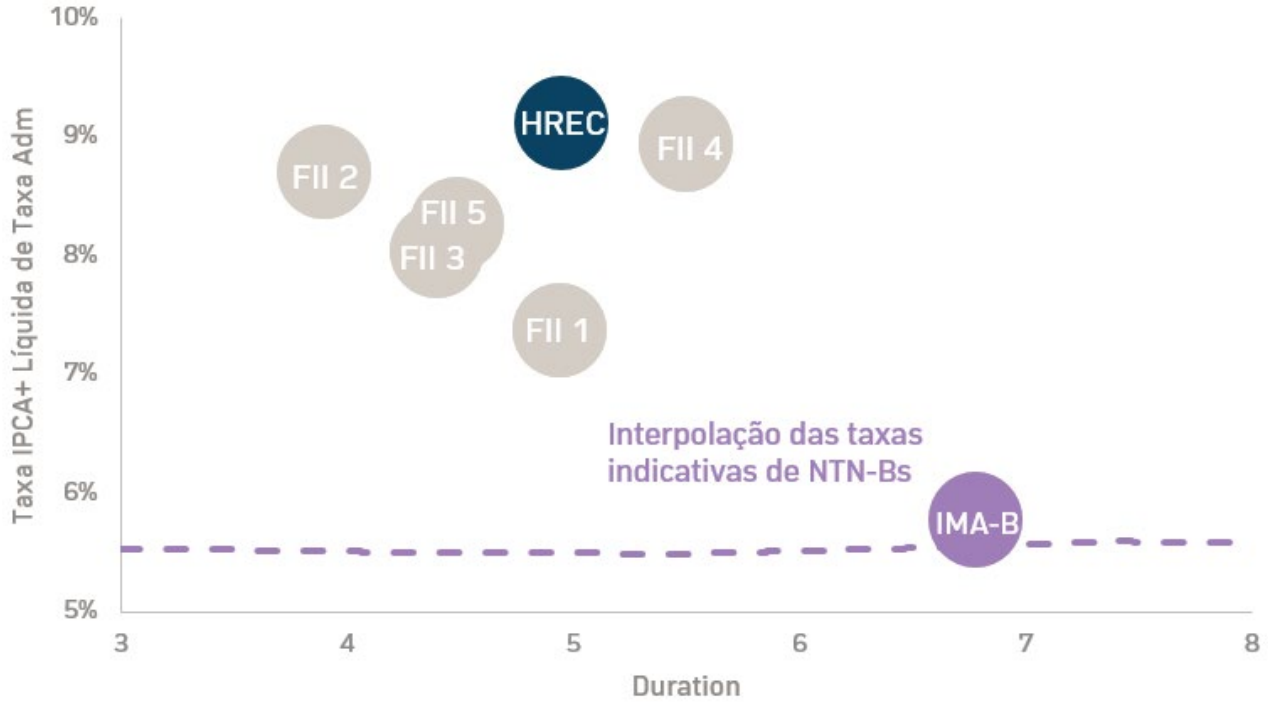
As informações se referem à carteira de fechamento do mês e consideram a reversão do ágio ou deságio para a cota patrimonial do fundo. As expectativas de *dividend yield* ou de rentabilidade citadas abaixo não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

HREC			Preço mercado	Yield (IPCA+)	Yield % a.a. (-) Taxa ADM	Spread NTN-B (-) Taxa ADM	Spread (CDI+)	Spread (-) Taxa ADM
Patrimonial	Patrimônio Líquido (R$)	474.185.649	80,00	10,71%	**9,91%**	4,57%	5,15%	4,35%
	Cota Patrimonial (R$/cota)	91,95	81,00	10,50%	**9,70%**	4,34%	4,94%	4,14%
	Carteira de CRIs (% do PL)	107,69%	82,00	10,29%	**9,49%**	4,12%	4,73%	3,93%
	Duration Portfolio de CRIs IPCA	4,95	83,00	10,08%	**9,28%**	3,89%	4,52%	3,72%
	Yield % a.a. (IPCA +)	8,03%	84,00	9,87%	**9,07%**	3,67%	4,31%	3,51%
	Yield % a.a. (CDI+)	2,47%	85,00	9,66%	**8,86%**	3,44%	4,10%	3,30%
	Spread (NTN-B +)	2,48%	86,00	9,46%	**8,66%**	3,22%	3,89%	3,09%
Mercado	**Cota Mercado (R$/cota)**	**83,80**	87,00	9,25%	**8,45%**	2,99%	3,69%	2,89%
	Ágio (+) / Deságio (-) sobre PL	-8,87%	88,00	9,04%	**8,24%**	2,77%	3,48%	2,68%
	Dividend Yield (12m)	12,65%	89,00	8,83%	**8,03%**	2,54%	3,27%	2,47%
	Ult. Dividend Yield Anualizado	12,17%	90,00	8,62%	**7,82%**	2,31%	3,06%	2,26%
	Yield % a.a. (IPCA+)	9,92%	91,00	8,41%	**7,61%**	2,09%	2,85%	2,05%
	Yield % a.a. (CDI+)	4,35%	92,00	8,20%	**7,40%**	1,86%	2,64%	1,84%
	Spread (NTN-B +)	4,51%	93,00	7,99%	**7,19%**	1,64%	2,43%	1,63%

Fonte: Hedge | Data base: 30/11/2023

ANÁLISE COMPARATIVA

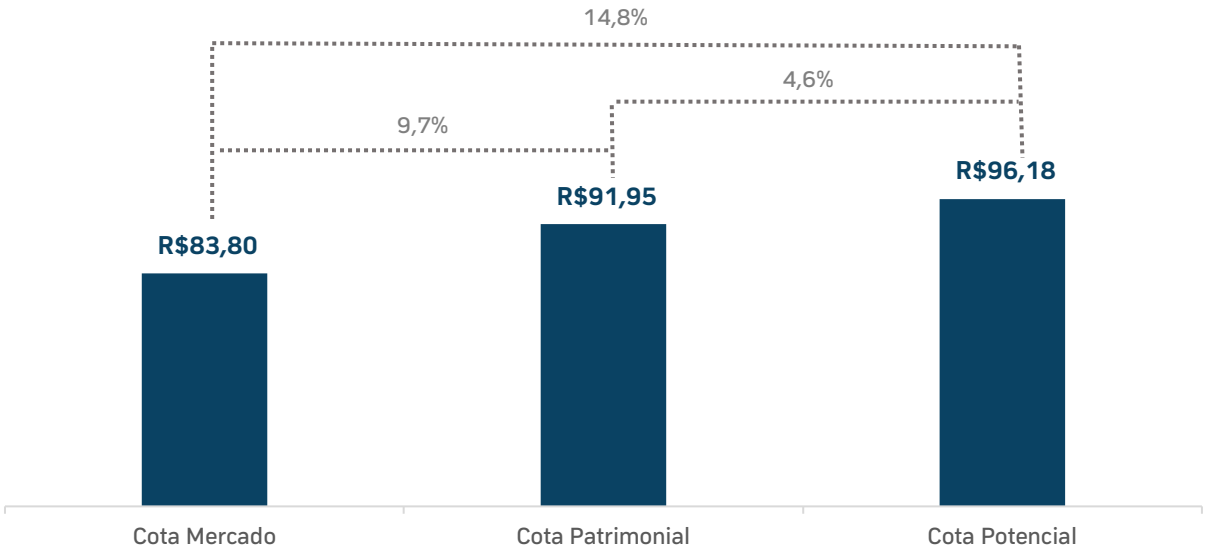
O gráfico abaixo faz uma comparação do HREC com os FIIs de CRI que consideramos ter um nível de risco semelhante ao Fundo, que divulgam em seus relatórios as análises de sensibilidade de *yield* vs. preço das cotas no mercado secundário. A análise é feita calculando o *yield* implícito, líquido de taxa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



Fonte: Hedge e relatórios dos fundos | Data base: 30/11/2023

COTA POTENCIAL

A cota de mercado do HREC encerrou o mês sendo cotada na B3 a **R$ 83,80**, enquanto sua cota patrimonial encerrou o mês precificada a **R$ 91,95**. 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**.

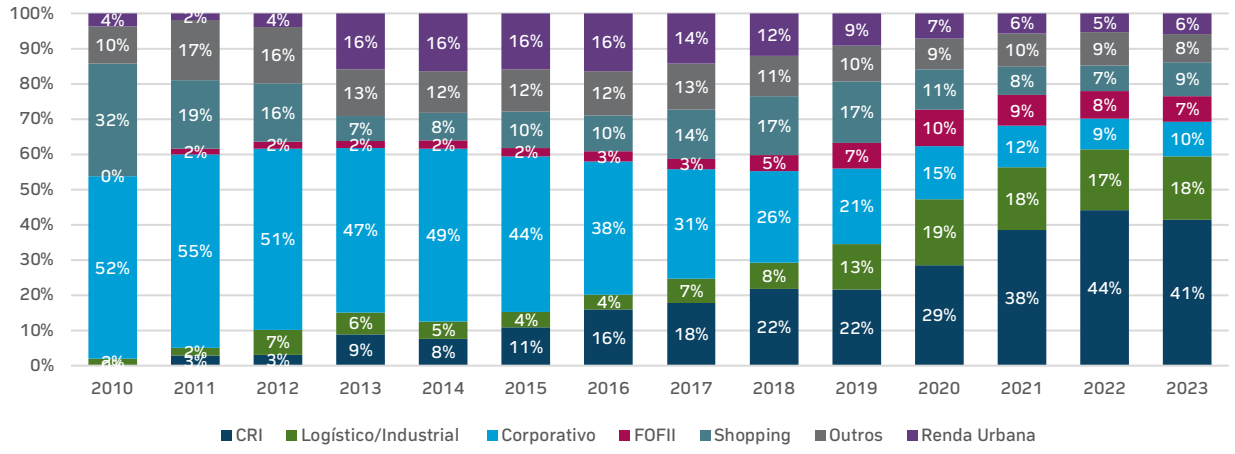


Fonte: Hedge | Data base: 30/11/2023

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.

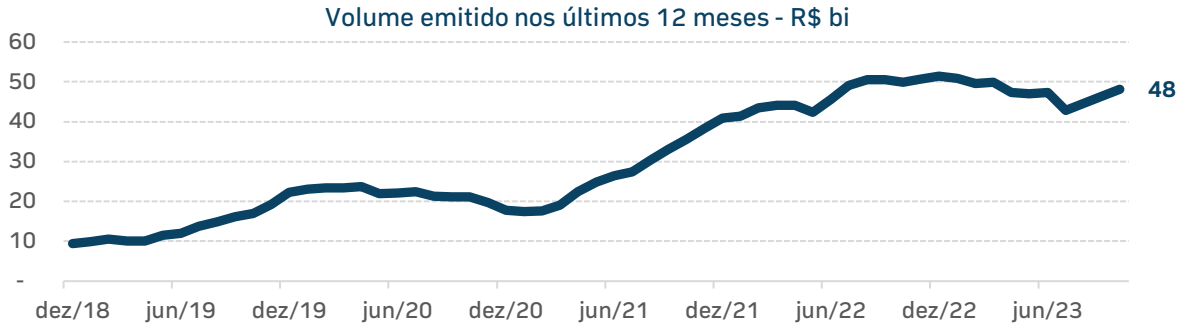
Abaixo é demonstrada a evolução da composição do IFIX, onde nota-se o crescimento relativo do segmento na indústria de FIIs.



Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 30/11/2023

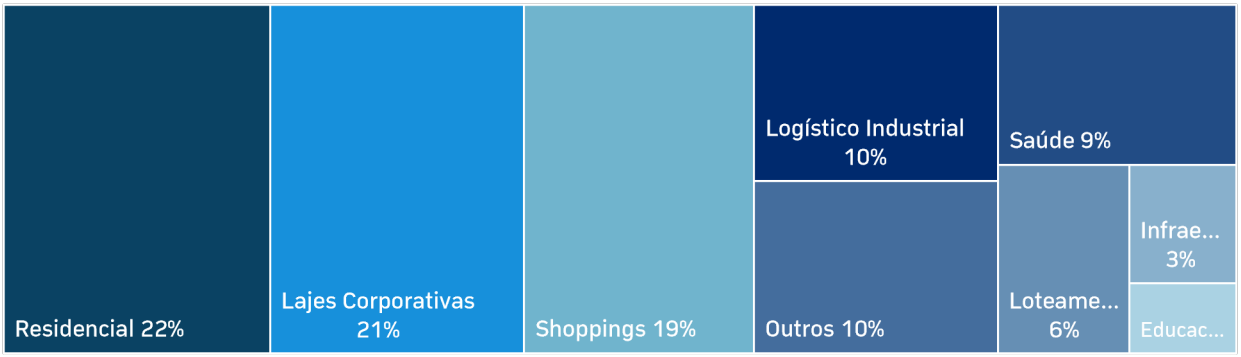
Nos últimos anos, a indústria de CRIs tem experimentado um crescimento significativo, se consolidando como uma importante fonte de captação de recursos para o setor imobiliário, impulsionando o desenvolvimento de projetos e a expansão do mercado.

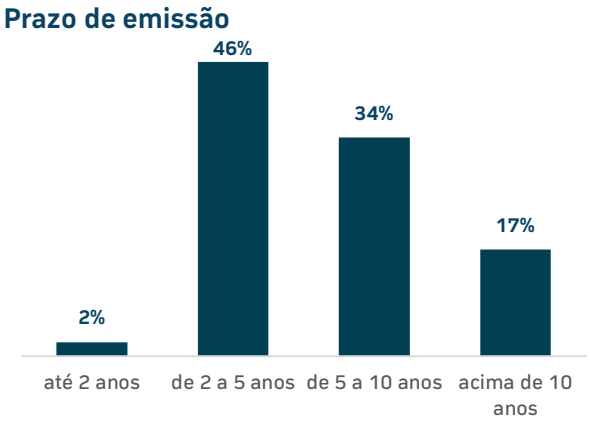
No período dos últimos 12 meses, o volume emitido soma R$ 48 bi, o que demonstra o potencial e a atratividade desse segmento para os investidores, apresentado pelo gráfico abaixo.

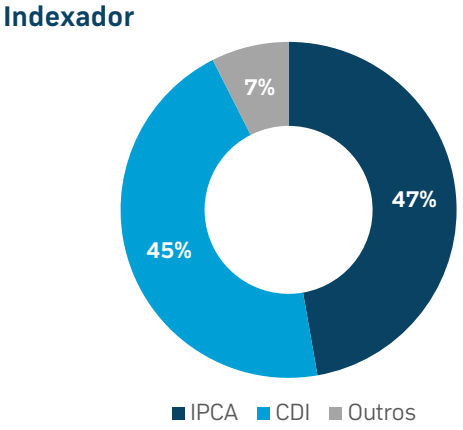


Fonte: Hedge / Uqbar / Cetip | Até 31/10/2023

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 31/10/2023

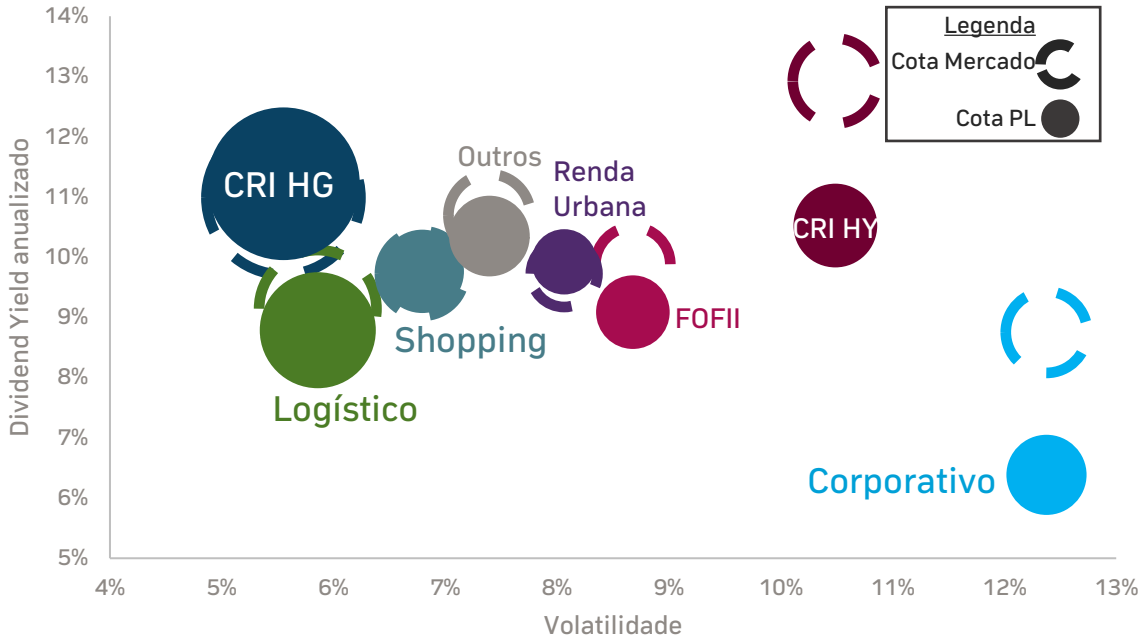
O gráfico abaixo demonstra a relação de risco e retorno de cada segmento do IFIX, com os tamanhos dos círculos representando sua relevância no índice.

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 a atualização do valor dos imóveis e seu impacto na cota PL ocorre anualmente.



Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 30/11/2023

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 novembro de 2023. O pagamento será realizado em 14 de dezembro de 2023, aos detentores de cotas em 30 de novembro 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	nov/23	R$/Cota	2º Sem 2023	R$/Cota[1]
Receita Operacional	**4.525.935**	**0,88**	**25.568.622**	**0,99**
CRI - Juros	3.186.171	0,62	15.289.547	0,59
CRI - Correção Monetária	1.339.764	0,26	10.279.075	0,40
Outras Receitas	**81.319**	**0,02**	**936.513**	**0,04**
Fundos Imobiliários	0	0,00	0	0,00
Renda Fixa	81.319	0,02	936.513	0,04
Total de Despesas	**-339.235**	**-0,07**	**-1.975.005**	**-0,08**
Despesas Operacionais	-339.235	-0,07	-1.975.005	-0,08
Resultado Operacional	**4.268.019**	**0,83**	**24.530.130**	**0,95**
Rendimento	**4.383.250**	**0,85**	**21.916.251**	**0,85**

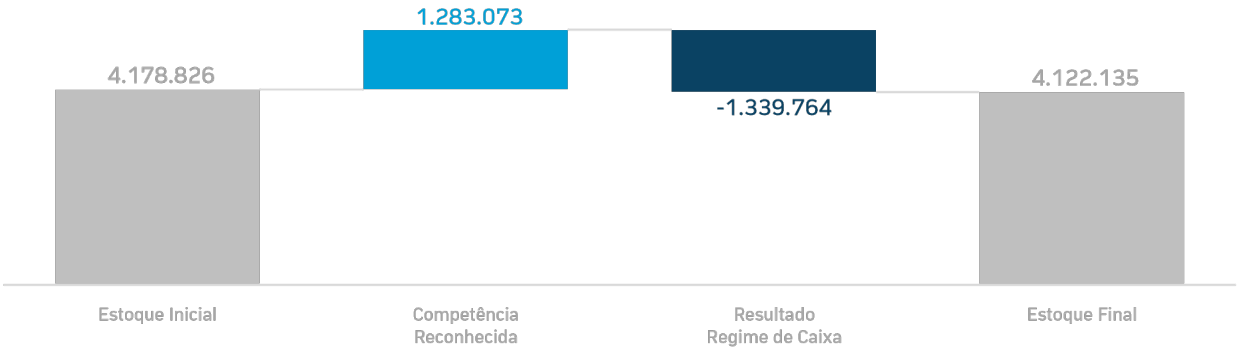
[1]R$/cota médio.
Fonte: Hedge | Data base: 30/11/2023

ESTOQUE DE RENDIMENTO

Além do resultado demonstrado pelo gráfico anterior, os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R$ 4.122.135 (R$ 0,80 por cota) de rendimentos de correção monetária que ainda não foram convertidos em caixa para o Fundo.

Também há R$ 0,99 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$ 1,79 por cota de rendimentos reconhecidos e retidos no fundo**.

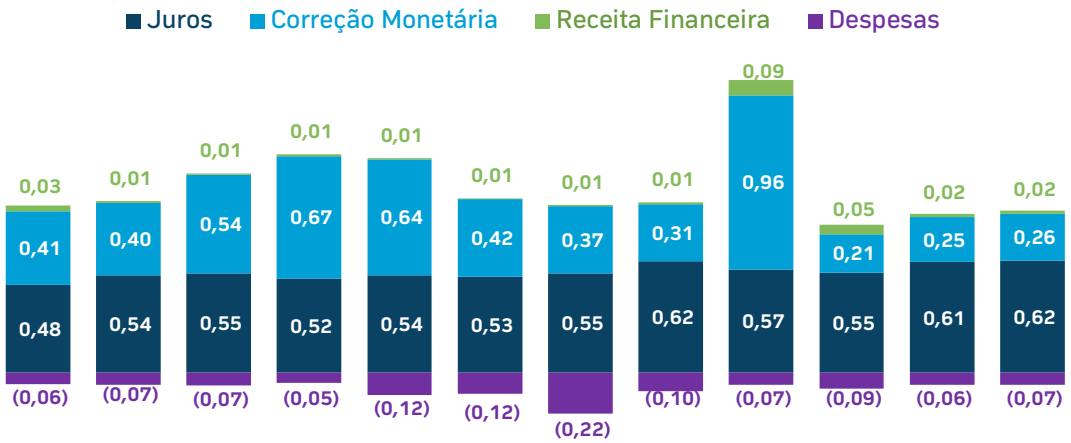


Fonte: Hedge | Data base: 30/11/2023

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.



	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	Média 12m
Resultado	0,86	0,88	1,03	1,15	1,06	0,85	0,70	0,84	1,55	0,73	0,81	0,83	0,94
Rendimento	0,95	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,88
Resultado Acumulado	0,22	0,20	0,32	0,57	0,73	0,68	0,48	0,47	1,17	1,05	1,01	0,99	-

Fonte: Hedge | Data base: 30/11/2023

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	nov/23	YTD	Início
Cota Inicial em Bolsa (R$)	100,00	102,62	98,25	84,36	81,50	100,00
Rendimento (R$/Cota)	1,10	10,45	12,00	0,85	9,75	33,30
Dividend Yield	1,10%	10,18%	12,21%	1,01%	11,96%	33,30%
Cota Final em Bolsa (R$)	102,62	98,25	81,50	83,80	83,80	83,80
Ganho de Capital	2,62%	-4,26%	-17,05%	-0,66%	2,82%	-16,20%
Retorno Total Bruto	3,72%	5,93%	-4,83%	0,34%	14,79%	17,10%
TIR bruta Mercado	**3,73%**	**6,25%**	**-5,16%**	**0,35%**	**15,72%**	**20,27%**
CDI Bruto	0,37%	4,42%	12,39%	0,92%	12,04%	31,98%
TIR Líq. Mercado	**3,20%**	**6,25%**	**-5,16%**	**0,35%**	**15,12%**	**20,27%**
CDI Líq.	0,32%	3,76%	10,53%	0,78%	10,23%	27,18%
Cota Inicial Patrimonial[1]	100,00	103,85	94,67	91,28	89,83	100,00
Cota Final Patrimonial[1]	103,85	94,67	89,83	92,80	92,80	92,80
Dividend Yield	1,10%	10,06%	12,68%	0,93%	10,85%	33,30%
Variação Cota PL	3,85%	-8,84%	-5,11%	1,67%	3,31%	-7,20%
TIR Bruta PL[2]	**4,96%**	**1,29%**	**8,08%**	**2,61%**	**14,97%**	**30,85%**
IMA-B Bruto	6,07%	-1,25%	6,37%	2,62%	12,95%	25,91%
IFIX Bruto	1,64%	-2,28%	2,22%	0,66%	10,79%	12,49%

122% do CDI

6,1% a.a.

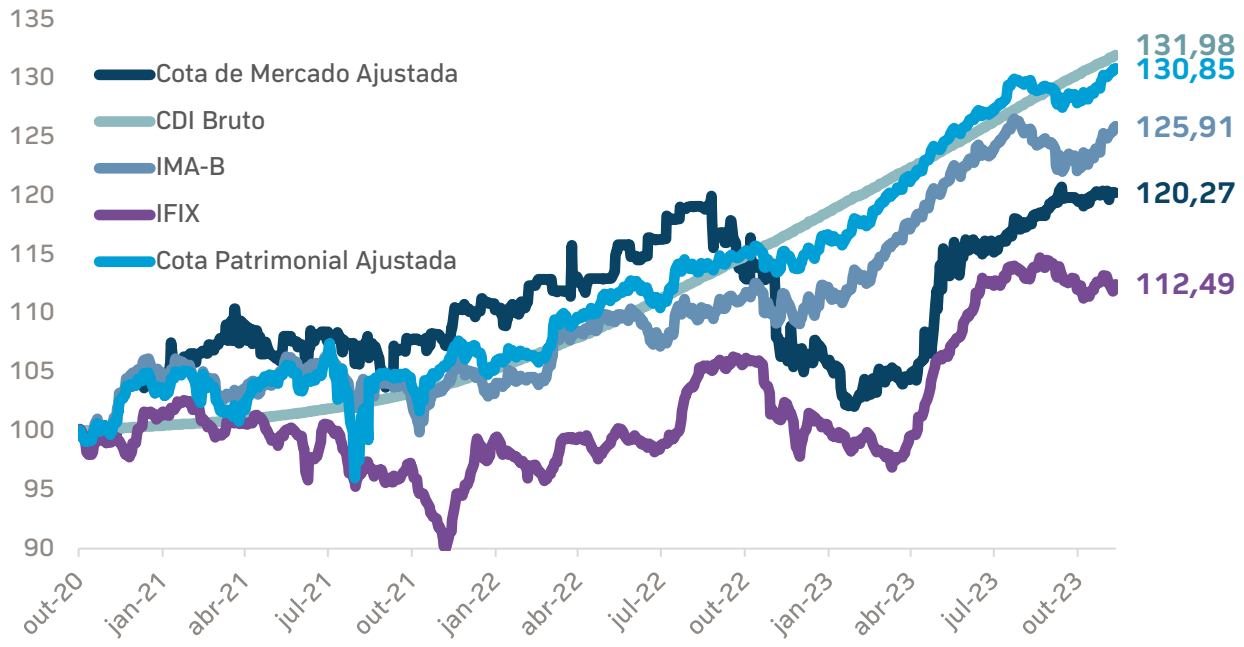
6,1% a.a.

9,0% a.a.

[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: 30/11/2023

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.

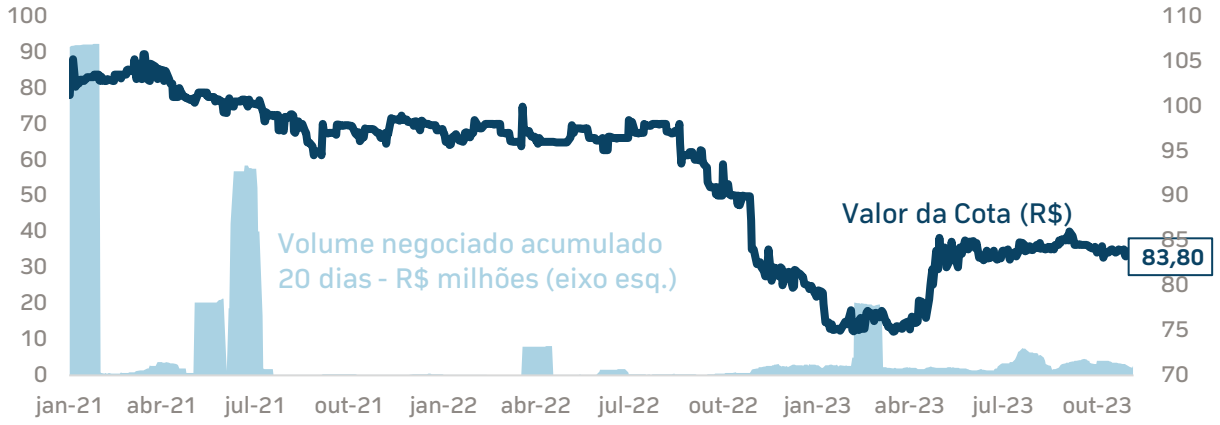


Fonte: Hedge | Data base: 30/11/2023

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R$ 83,80, que representa um valor de mercado total do Fundo de R$ 432 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R$ 91,95. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 13,3% das cotas do Fundo.

Negociação B3	nov-23	2023	12 meses
Presença em Pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R$ '000)	2.683	51.574	54.446
Giro (em % do total de cotas)	0,6%	12,6%	13,3%



Fonte: Hedge | Data base: 30/11/2023

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

ALOCAÇÃO

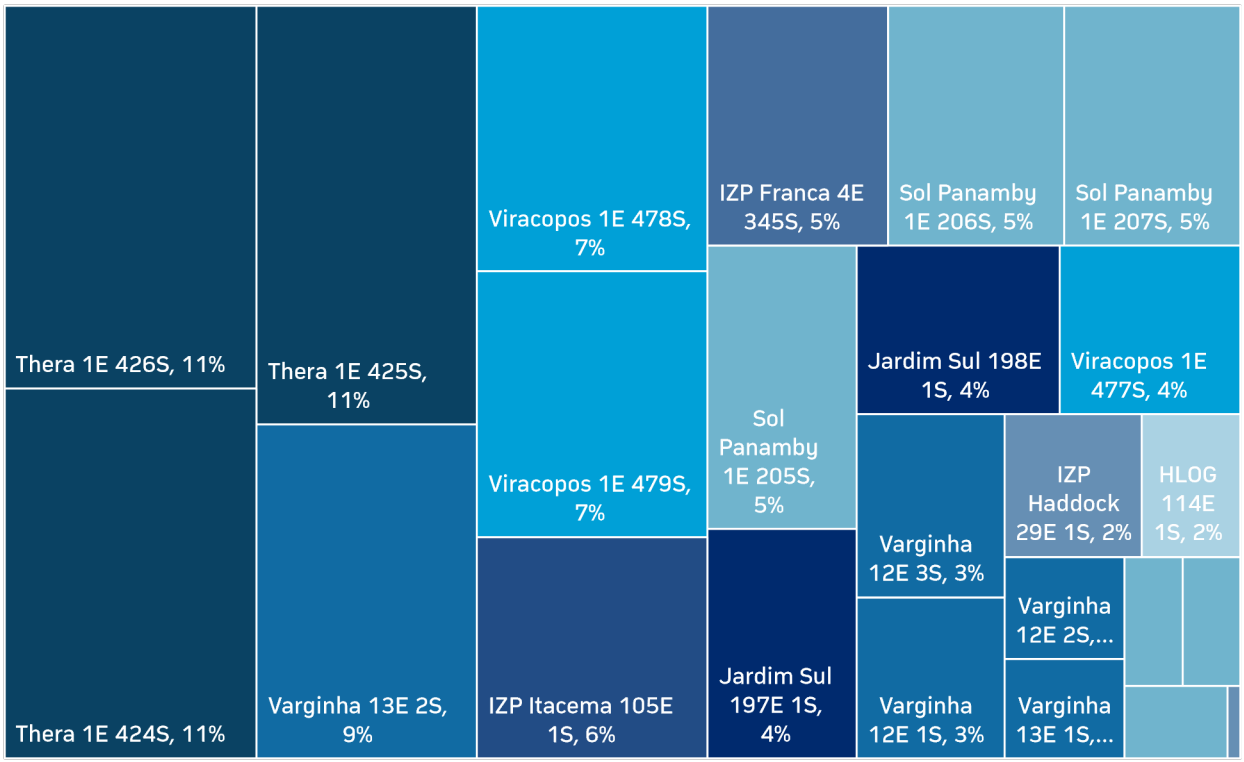
A carteira de investimentos do fundo, totalizada em R$ 521.704.234 com base na posição de novembro de 2023, é composta por uma posição de 107,7% em CRI e 2,3% em renda fixa.
Em junho/23 realizamos a captação de R$39,6mm por meio de uma operação compromissada pelo prazo de 18 meses e taxa de CDI + 0,75% a.a.

Valores apresentados em % do PL. Fonte: Hedge | Data base: 30/11/2023

RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

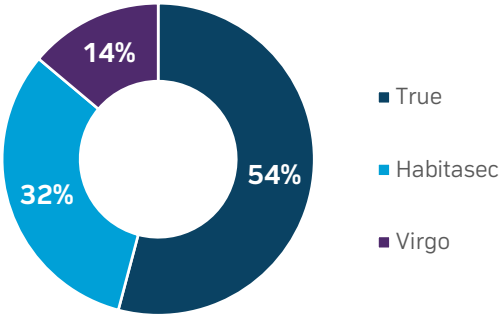
Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de recebíveis imobiliários com base na posição de fechamento do mês. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R$ 521.704.234.

TÍTULOS DETIDOS (% do PL)

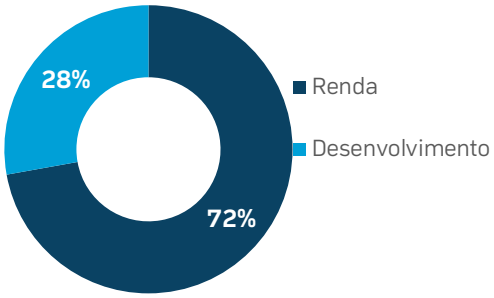


Fonte: Hedge | Data base: 30/11/2023

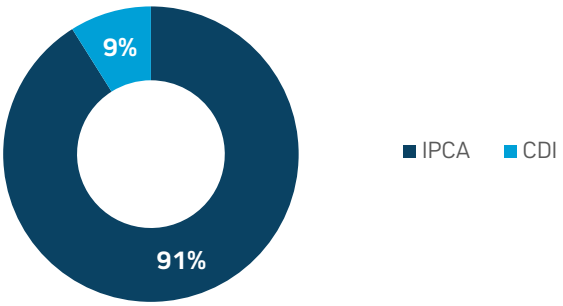
Emissores (% de CRIs)



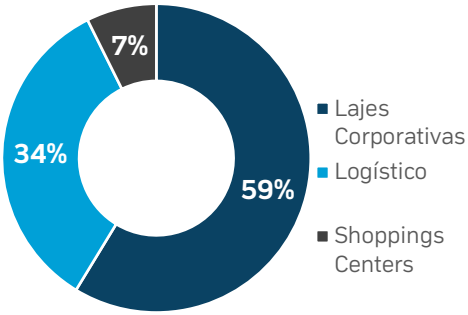
CLASSIFICAÇÃO (% de CRIs)



INDEXADORES (% de CRIs)

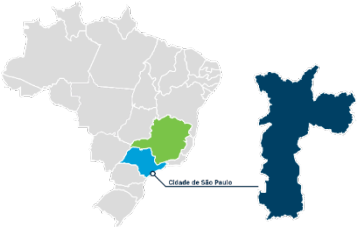


SEGMENTOS DO LASTRO (% de CRIs)

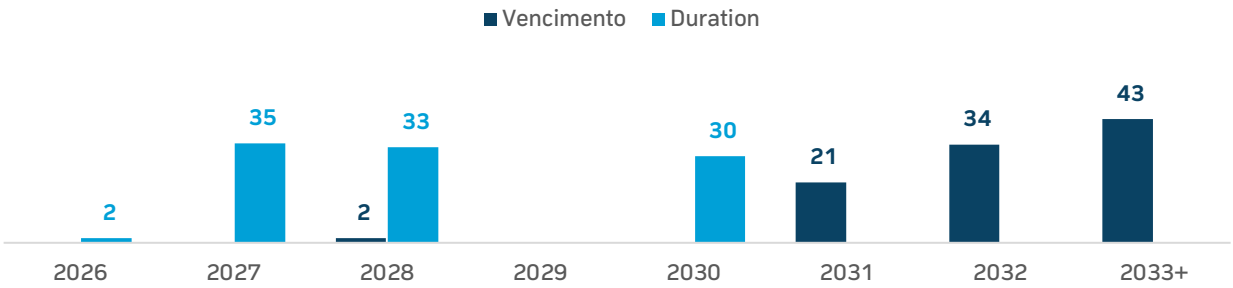


DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (% de CRIs)

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



VENCIMENTO E DURATION (% de CRIs)

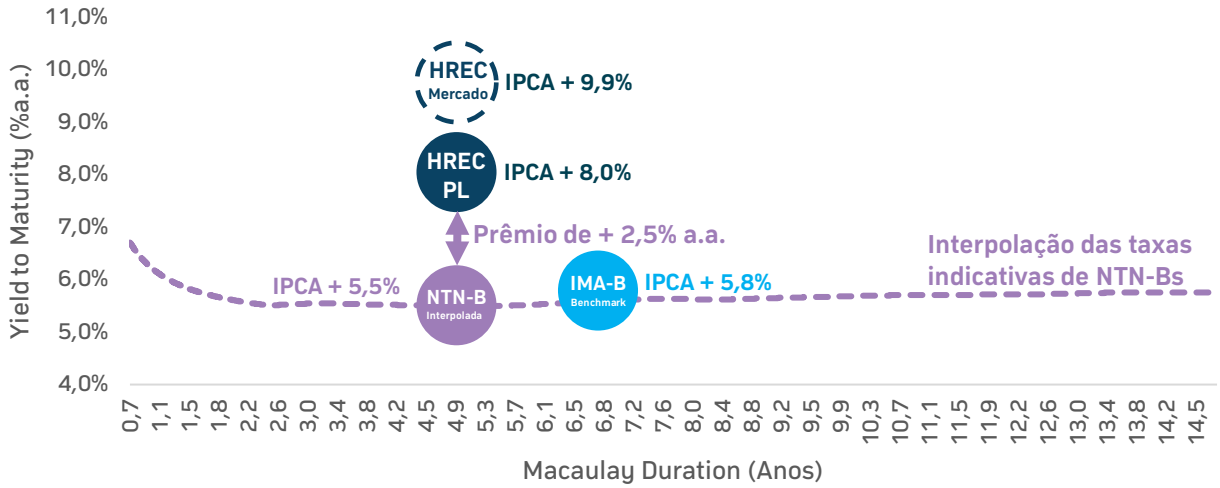


Fonte: Hedge | Data base: 30/11/2023

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 + 8,0% e *duration* de 4,9 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 + 9,9% a.a.



Fonte: Hedge / Anbima | Yield considera a cota patrimonial do fundo e a cota de mercado, bruta de custos. | Data base: 30/11/2023

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	7,75
			21G0063256		425ª	51	10,7	jul/41	6,9	214		6,25	7,75
			21G0063257		426ª	53	11,2	jul/41	6,9	214		6,25	7,75
Viracopos	Log.	TRUE	21L0354209	1ª	477ª	17	3,5	dez/31	3,7	176	IPCA	6,75	7,29
			21L0355069		478ª	34	7,1	dez/31	3,7	176		6,75	7,29
			21L0355178		479ª	34	7,1	dez/31	3,7	176		6,75	7,29
SolPanamby	Corp.	HABI	20J0030144	1ª	205ª	23	4,9	set/32	3,9	261	IPCA	5,38	8,13
			20J0030180		206ª	23	4,9	set/32	3,9	261		5,38	8,13
			20J0033610		207ª	23	4,9	set/32	3,9	261		5,38	8,13
			20J0947707		348ª	4	0,9	set/32	3,9	261		5,38	8,13
			20J0947706		349ª	4	0,9	set/32	3,9	261		5,38	8,13
			20J0947705		350ª	4	0,9	set/32	3,9	261		5,38	8,13
CitLog Varginha	Log.	HABI	22I0089753	12ª	1ª	13	2,8	set/32	4,2	286	IPCA	7,65	8,38
			22I0089805		2ª	7	1,4	set/32	4,2	286		7,65	8,38
			23I1257019		3ª	15	3,1	set/32	4,1	286		8,25	8,38
			22I0089914	13ª	1ª	7	1,4	set/32	4,2	286		7,65	8,38
			22I0089943		2ª	40	8,5	set/32	4,2	286		7,65	8,38
Franca	Corp.	VIRG	21H0819500	4ª	345ª	24	5,0	ago/31	4,1	368	IPCA	8,04	9,19
IZP Itacema	Corp.	VIRG	23H1627566	105ª	1ª	28	5,9	ago/33	4,4	368	IPCA	9,00	9,19
IZP Haddock	Corp.	VIRG	22K0016381	29ª	1ª	11	2,3	nov/32	3,9	341	IPCA	8,75	8,93
			22K0016415		2ª	1	0,1	dez/32	3,9	341		8,75	8,93
						465	**98,1**		**4,9**	**248**	**IPCA+**	**6,77**	**8,03**
Jardim Sul	Shop.	True	23F2356518	197ª	1ª	19	4,0	jun/33	4,3	224	CDI	2,40	2,41
			23F2356527	198ª	1ª	19	4,0	jun/33	4,3	224		2,40	2,41
HLOG	Log.	VIRG	23H1378919	114ª	1ª	8	1,6	ago/28	2,4	267	CDI	2,75	2,76
						45	**9,6**		**4,0**	**232**	**CDI+**	**2,46**	**2,47**

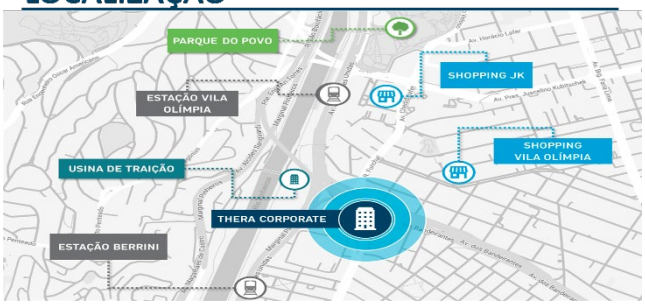
Fonte: Hedge | Data base: 30/11/2023 | Definições:
Duration (anos): Sensibilidade da variação do preço dos títulos, em termos percentuais, mediante à variação de 1% nas taxas de juros.
Spread: Prêmio sobre a taxa de juro real, obtida através da interpolação da curva de NTN-Bs, no ponto de Duration do 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 + 7,75%	214 bps	R$ 175,7 mi	6,9 anos

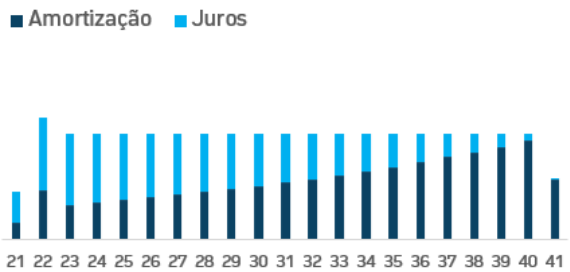
LOCALIZAÇÃO



PRAZO

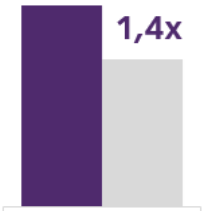
Data de emissão	08/07/2021
Prazo	240 meses
Data de vencimento	08/07/2041
Aniversário	8º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



ALAVANC. DEVEDOR

RAZÃO NOI vs. PMT



	Série 424	Série 425	Série 426
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

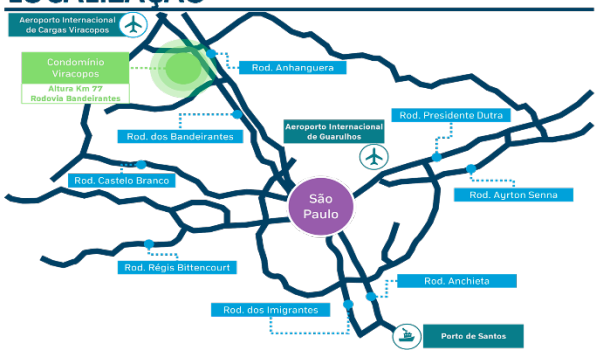
Reembolso da aquisição de um Galpão logístico em localização estratégica no eixo Anhanguera Bandeirantes, adquirido pelo fundo Hedge Logística FII, fundo de portfólio de logística administrado pela Hedge Investments.

TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 6,75%	IPCA + 7,29%	176 bps	R$ 172,7 mi	3,7 anos

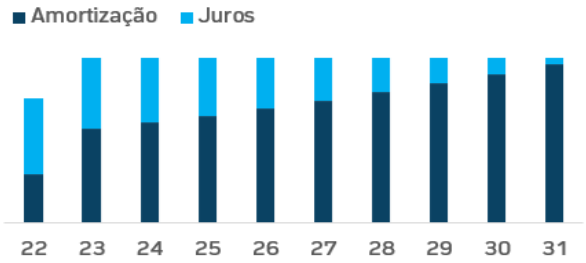
PRAZO

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

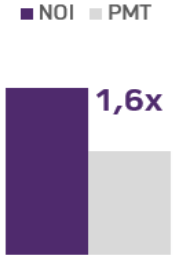


CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



ALAVANC. DEVEDOR

RAZÃO NOI vs. PMT

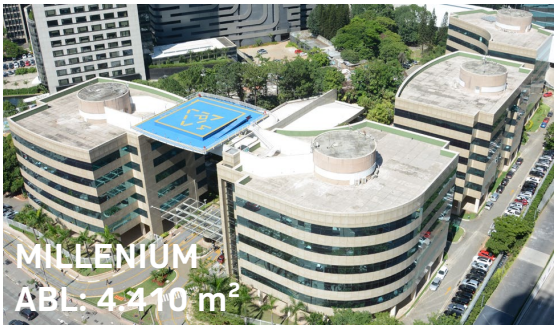


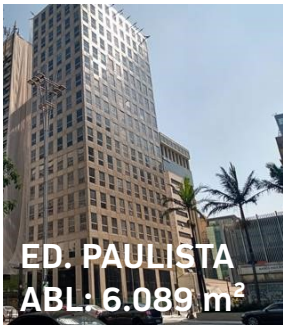
	Série 477	Série 478	Série 479
Securitizadora	True Securitizadora S.A.		
Emissão	1ª emissão True (oferta para profissionais)		
Série	477ª	478ª	479ª
Código Cetip	21L0354209	21L0355069	21L0355178
Volume emitido	R$ 35 milhões	R$ 70 milhões	R$ 70 milhões
Lastro	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários		
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)		
Garantias	Alienação Fiduciária da Nua Propriedade | AF do Direito Real de Superfície		
Razão de garantia	204% do saldo devedor, equivalente a 49% 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 + 8,13%	261 bps	R$ 90,8 mi	3,9 anos



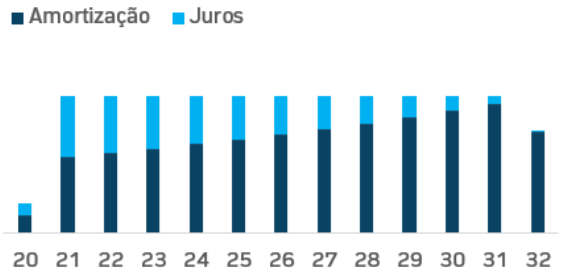


PRAZO

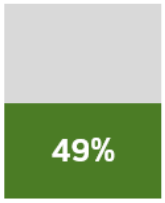
Data de emissão	20/10/2020
Prazo	144 meses
Data de vencimento	25/09/2032
Aniversário	25º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

LOCALIZAÇÃO

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



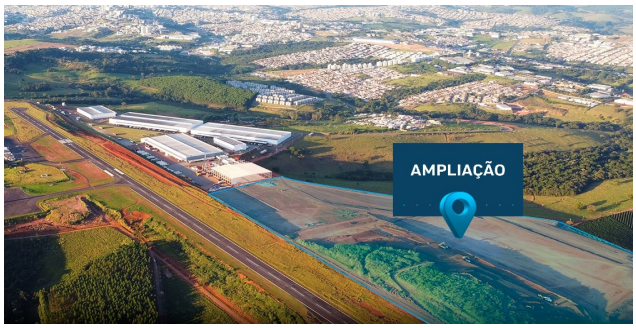
RAZÃO NOI vs. PMT

	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 - 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	204% do saldo devedor, equivalente a 49% 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 + 8,25 (12E S3)	IPCA + 8,38%	286 bps	R$ 134,4 mi	4,2 anos

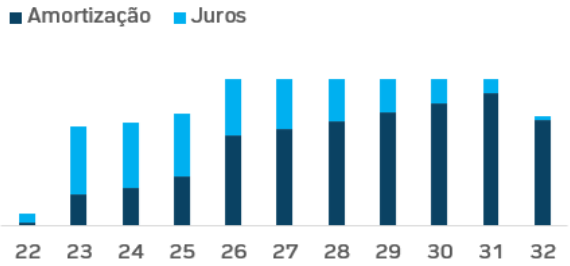


PRAZO

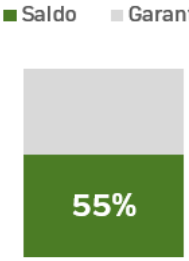
Data de emissão	09/09/2022
Prazo	120 meses
Data de vencimento	09/09/2032
Aniversário	9º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

LOCALIZAÇÃO

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



RAZÃO NOI vs. PMT

	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	183% do saldo devedor, equivalente a 55% 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.

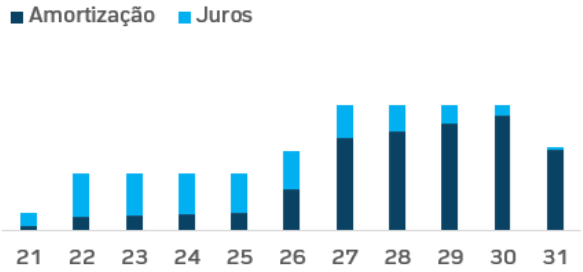
TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 7,50%	IPCA + 9,19%	368 bps	R$ 25,3 mi	4,1 anos

LOCALIZAÇÃO

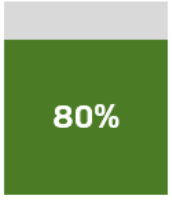
PRAZO

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

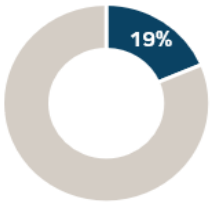
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



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 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 Paladin Design Offices FII, fundo administrado pela Hedge Investments.

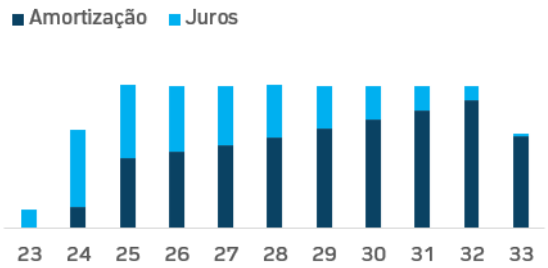
TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 9,00%	IPCA + 9,19%	368 bps	R$ 35,3 mi	4,4 anos

LOCALIZAÇÃO

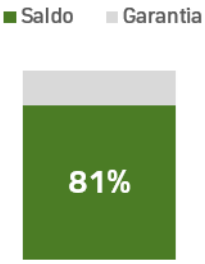
PRAZO

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

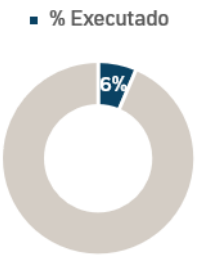
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



	Série Única
Securitizadora	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.

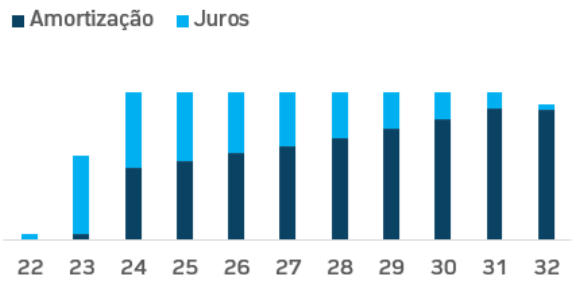
TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 8,75%	IPCA + 8,93%	341 bps	R$ 31,7 mi	3,9 anos

LOCALIZAÇÃO

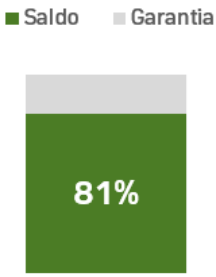
PRAZO

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

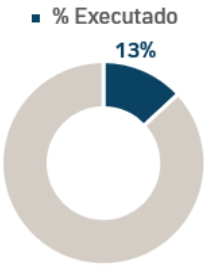
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



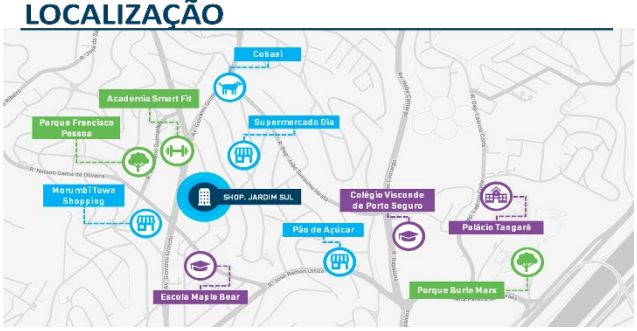
	Série 1	Série 2
Securitizadora	Virgo Companhia de Securitização S.A.	
Emissão	29ª emissão (oferta para profissionais)	
Série	1ª	2ª
Código Cetip	22K0016381	22K0016415
Volume emitido	R$ 13,5 milhões	R$ 16,5 milhões
Lastro	Debênture	
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)	
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis	
Razão de garantia	123% do saldo devedor, equivalente a 81% 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% IPCA + 8,00%	CDI + 2,41% IPCA + 8,35%	CDI 224 bps IPCA 284 bps	R$ 213,8 mi	4,2 anos

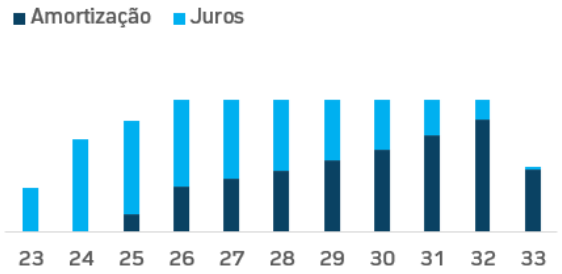
LOCALIZAÇÃO



PRAZO

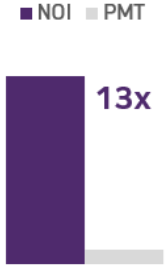
Data de emissão	23/06/2023
Prazo	120 meses
Data de vencimento	27/06/2033
Aniversário	26º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	4 dias
Status	100% adimplente

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



ALAVANC. DEVEDOR

RAZÃO NOI vs. PMT

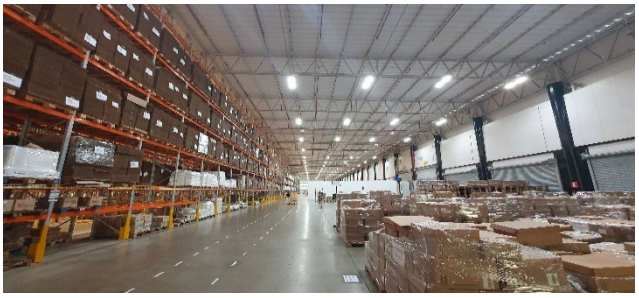


	E 174 - IPCA	E 196 - IPCA	E 197 - CDI	E 198 - CDI
Securitizadora	True Securitizadora S.A.			
Série	1ª Série			
Código Cetip	23F2356215	23F2354249	23F2356518	23F2356527
Volume emitido	R$ 53,75 milhões	R$ 53,75 milhões	R$ 53,75 milhões	R$ 53,75 milhões
Lastro	Contrato de Compra e Venda			
Instrumento	Cessão 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 + 2,76%	267 bps	R$ 17,1 mi	2,4 anos

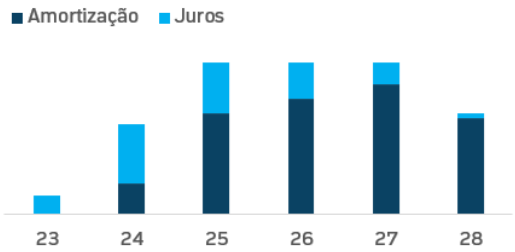


PRAZO

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

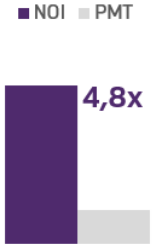
LOCALIZAÇÃO

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

DOCUMENTOS

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