

Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11



JANEIRO DE 2024

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA	8
NEGOCIAÇÃO	9
SEGMENTO DOS FUNDOS DE CRI	10
DESEMPENHO DO FUNDO	12
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	16
DESCRIÇÃO DOS ATIVOS	18
PROCESSO DE INVESTIMENTO	28
DOCUMENTOS	30



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\$ 9,26	INÍCIO DAS ATIVIDADES Outubro de 2020
COTA DE MERCADO R\$ 8,81	ADMINISTRADORA Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
VALOR DE MERCADO R\$ 454,3 mi	GESTORA Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
QUANTIDADE DE COTAS 51.567.650	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 2.516	TAXA DE PERFORMANCE 20% sobre o que exceder o IMA-B
YIELD COTA MERCADO* IPCA+9,1% CDI+3,6%	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: janeiro-24.

*Yield implícito na cota de mercado no fechamento, bruto de custos do fundo.

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



PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Pode se dizer que janeiro foi um mês sem grandes surpresas, uma vez que a maioria dos ativos se comportou de acordo com as expectativas. Há um alinhamento grande entre o comportamento do mercado e as expectativas dos analistas e especialistas em investimentos. Alguns podem afirmar que a queda do Ibovespa foi exagerada ou ainda uma surpresa, mas o fato é que após as altas de novembro e dezembro, seria natural esperarmos uma correção. Afinal, tivemos um rali de alta bem forte no fim de 2023, mais de 18% em dois meses. Falando em números, em janeiro tivemos uma queda de 4,79% do Ibovespa, com uma saída de recursos dos investidores estrangeiros de R\$ 7,9 bilhões, depois de uma entrada de R\$ 44,85 bilhões no ano de 2023. Tivemos reuniões das autoridades monetárias tanto aqui, quanto nos EUA e o resultado foi o esperado, com o COPOM cortando 0,50% e sinalizando que nas próximas duas reuniões deve seguir no mesmo ritmo e o FED mantendo as taxas e dando sinais de que só vai se movimentar quando a inflação der sinais de se aproximar ou atingir a meta estabelecida pelo FOMC de 2% ao ano, reduzindo qualquer esperança de quedas dos juros americanos já em março. Nesse contexto, o dólar teve uma valorização de 2,32% e o IFIX de 0,67%.

As questões do momento são a exportação da queda da inflação na China para o resto do mundo, o que contribuiu para a queda da inflação em outros países, e o mantra dos bancos centrais, tanto aqui quanto no mundo desenvolvido, de que, a partir de agora, os movimentos da política monetária serão *"data dependent"*, ou seja, dependerão de dados e do comportamento de variáveis, como a criação de empregos, as questões geopolíticas com sua influência nos preços das commodities e a evolução das questões pertinentes ao equilíbrio fiscal, sendo estes os fatores determinantes para a definição da velocidade e da intensidade dos eventuais cortes de juros que o mercado espera.

Cabe destacar a forte alta da bolsa americana em janeiro, que subiu 1,60% quando olhamos para o SP500, renovando as máximas históricas, principalmente em função dos resultados das empresas de tecnologia nos últimos três meses de 2023, divulgados no começo de 2024.

Por aqui, a inflação segue em desaceleração e o desemprego terminou o ano em 7,40%. Tivemos o anúncio da nova política industrial do governo federal que, de certa forma, tem que ser acompanhada de perto para que nos certifiquemos que não agravará a questão fiscal e assistimos à continuidade da discussão sobre a meta de déficit primário zero que o ministro da Fazenda Fernando Haddad tem defendido. O desafio dos próximos 90 dias será a regulamentação da reforma tributária aprovada no fim de 2023.

Por fim, ainda sobre a questão fiscal, saiu o anúncio oficial do déficit primário de 2023 de 2,12% do PIB ou R\$ 230,5 bilhões. O pior desde 2020, e que ainda pode chegar a R\$ 256 bilhões, pela métrica do Banco Central que deve desconsiderar uma receita do PIS/PASP de R\$ 24 bilhões como primária, esse número é o segundo pior da história, perdendo apenas para o déficit primário de 2020, no auge da pandemia. Pode se dizer que o déficit foi inflado pela antecipação do pagamento de precatórios vencidos em 2022 (R\$ 92,4 bilhões) que poderiam ser quitados no futuro, bem como por desonerações como PERSE que chegaram a tirar R\$ 17 bilhões dos cofres públicos, segundo o Ministério da Fazenda. Aliás, no campo do relacionamento do congresso com o governo, podemos dizer que ele começou tenso, da mesma forma como terminou antes do recesso parlamentar, com as disputas em relação à desoneração de setores da economia que havia sido aprovada pelo congresso e que o governo federal vetou, da mesma forma que as emendas de comissão.

Um destaque de última hora foi a revisão feita pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) nos ativos que podem servir de lastro para alguns dos ativos financeiros que são incentivados com isenção de Imposto de Renda, a saber CRI, CRA, LCI, LCA e LIG. Essas mudanças valem a partir de julho. Na prática, o CMN alterou as regras e prazos da LCA, LCI e LIG. O vencimento mínimo das LCA e das LCI foi de 90 dias para 9 e 12 meses, respectivamente. Foram também especificadas as modalidades de crédito imobiliário usado como lastro no caso das LCI e foram estabelecidas novas vedações e restrições para as emissões de LCA. Além disso no caso das LCI foi retirada a possibilidade de utilização de operações sem conexão com o mercado imobiliário, mesmo se garantido por imóvel.

Nossa expectativa é que a maior restrição aos ativos que podem ser utilizados como lastro para a emissão de CRI e LCI deve diminuir o número de ofertas desses títulos no mercado e com isso o spread em relação aos títulos públicos pós fixados (NTN-B) também deve diminuir. O que acreditamos que irá aumentar muito a demanda por FII e debêntures incentivadas.



Enfim, estamos bastante otimistas com o comportamento dos mercados em 2024. Acreditamos que os FII devem ter destaque nesse cenário, tanto pela redução dos juros quanto pelas restrições impostas pelo CMN aos ativos que podem lastrear os títulos incentivados e isso deve gerar demanda para o mercado de FII.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

DESTAQUE

Nossos sócios-diretores Mauro Dahruj e Felipe Freitas foram destaque no 14º episódio do Disciplina Financeira Podcast. Durante a entrevista, Mauro e Felipe abordaram o cenário atual de oportunidades em diversos segmentos e compartilharam insights importantes sobre o que os investidores precisam considerar ao buscar ativos promissores.



The graphic features a dark blue header with the Hedge Investments logo on the left and the Ticker Research logo on the right. Below the logos, a light green box contains the text 'O Tickercast está no ar!' followed by the main title 'MELHORES FIIS PARA 2024' in large blue letters, and 'Disponível no canal da Ticker Research' in smaller grey text. Below this box are three black and white portrait photos of the speakers: Mauro Dahruj, Felipe Freitas, and Danilo Bastos. Each photo is accompanied by a dark blue caption box with white text identifying the person and their affiliation.

hedge.
INVESTMENTS

TICKER
RESEARCH

O Tickercast está no ar!

MELHORES FIIS PARA 2024

Disponível no canal da **Ticker Research**

Mauro Dahruj.
Sócio-diretor da Hedge

Felipe Freitas.
Sócio-diretor da Hedge

Danilo Bastos.
Ticker Research

Para assistir o podcast completo, acesse o [link](#).

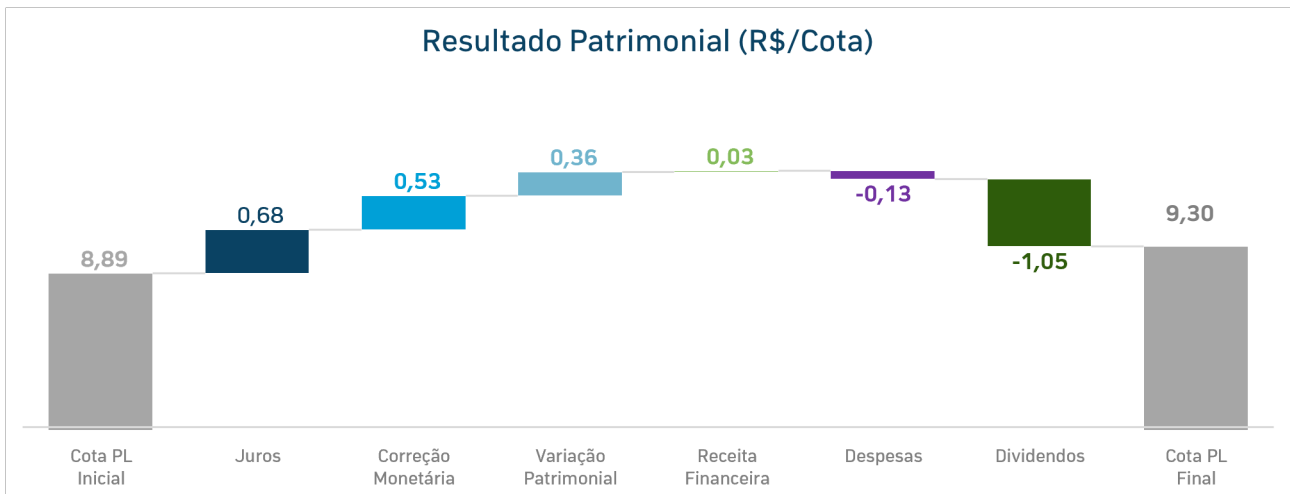
RETROSPECTIVA 2023

No ano de 2023 o HREC teve uma expressiva valorização de 24,8%¹, superior à média dos fundos imobiliários medida pelo IFIX, que subiu 15,50%. Foram 13,0% (117% do CDI² no período) distribuídos na forma de dividendos, isento de imposto de renda para a Pessoa Física, e mais 10,2% de valorização da cota de mercado negociado na B3.

Atribuímos esse resultado a i) constante melhoria do mix de alocação do fundo, com ganho de spread em trocas estratégicas de posições e liberação de resultado base caixa; ii) a queda da curva de juros, que teve como efeito a valorização dos papéis e aumentou a atratividade para a classe de ativos, que tem cada vez mais aproximado o valor de mercado dos FIIs de CRI High Grade ao valor patrimonial; e iii) ao resultado acumulado no fundo, que permitiu a manutenção do patamar de dividendos em momentos de desaceleração da inflação.

Quando observada a cota patrimonial, o retorno total foi de 17,3%¹ em comparação a 16,1% do benchmark do fundo, o IMA-B.

Abaixo trazemos a quebra do resultado ao longo do ano em R\$/cota, na perspectiva da cota patrimonial.



Com relação às movimentações, o fundo transacionou R\$ 216,2 mm entre compras e vendas, o equivalente a 45% do seu patrimônio líquido.

Na ponta das vendas, tivemos um spread médio de desinvestimento de 241 bps contra as NTN-Bs de referência de cada CRI. Já nas compras, investimos a uma média de 300 bps, trazendo um ganho de 59 bps nas movimentações.

Essas alocações foram realizadas com rigor à qualidade do crédito, surfando um momento propício a alocação em que tivemos referências de taxas de juros mais elevadas. O detalhamento de cada operação consta na seção "Movimentações da carteira" presente nos relatórios gerenciais publicados ao longo do ano e disponíveis na [página do Fundo](#).

¹: Retorno Total mensurado pela Taxa Interna de Retorno "TIR" considerando o retorno dos dividendos para a cota do fundo.

²: CDI líquido de imposto de renda na alíquota mínima de 15%.

Fonte: Hedge | Data base: 29/12/2023



SPLIT DE COTAS

Em 18 de dezembro os cotistas do Fundo aprovaram em assembleia geral extraordinária o desdobramento de cotas, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente. As cotas advindas do desdobramento passaram a ser negociadas em 19 de dezembro e são da mesma espécie e classe, **conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes, sem qualquer impacto no patrimônio líquido do fundo.**

O desdobramento foi proposto pela Gestão, como parte de medidas que tem sido tomadas para fomentar a liquidez e pulverização do fundo. Cabe mencionar que após o split, a base de cotistas do aumentou 47% em apenas dois meses.



MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA

Temos um pipeline de alocação estratégica previsto para o fundo no mês de fevereiro, nesse sentido temos feito alguns desinvestimentos para aumentar o caixa disponível e otimizar a alocação de recursos.

REDUÇÃO DE EXPOSIÇÃO NO CRI THERA

Reduzimos a nossa exposição no CRI Thera em R\$ 17,1 milhões. Cabe destacar que cada uma das três séries possui patrimônios separados e que o CRI está 100% adimplente, com indicadores saudáveis.

NEGOCIAÇÃO

SENSIBILIDADE DA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO

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

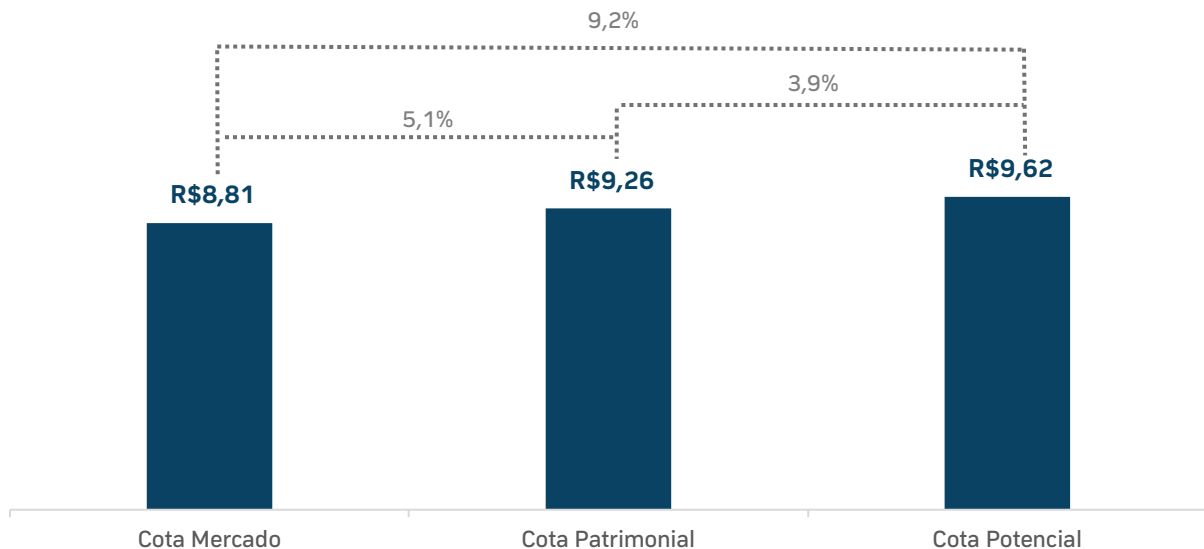
As informações se referem à carteira de fechamento do mês e consideram a reversão do ágio ou deságio para a cota patrimonial do fundo. As expectativas de *dividend yield* ou de rentabilidade citadas abaixo não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

HREC		Preço mercado	Yield (IPCA+)	Yield % a.a. (-) Taxa ADM	Spread NTN-B (-) Taxa ADM	Spread (CDI+)	Spread (-) Taxa ADM	
Patrimonial	Patrimônio Líquido (R\$)	477.295.945	8,40	10,03%	9,23%	3,88%	4,57%	3,77%
	Cota Patrimonial (R\$/cota)	9,26	8,50	9,80%	9,00%	3,64%	4,34%	3,54%
	Carteira de CRIs (% do PL)	101,76%	8,60	9,58%	8,78%	3,40%	4,12%	3,32%
	Duration Portfolio de CRIs IPCA	4,84	8,70	9,35%	8,55%	3,16%	3,89%	3,09%
	Yield % a.a. (IPCA +)	7,93%	8,80	9,13%	8,33%	2,92%	3,67%	2,87%
	Yield % a.a. (CDI+)	2,46%	8,90	8,91%	8,11%	2,68%	3,44%	2,64%
Mercado	Spread (NTN-B +)	2,43%	9,00	8,68%	7,88%	2,44%	3,22%	2,42%
	Cota Mercado (R\$/cota)	8,81	9,10	8,46%	7,66%	2,20%	2,99%	2,19%
	Ágio (+) / Deságio (-) sobre PL	-4,82%	9,20	8,23%	7,43%	1,96%	2,77%	1,97%
	Dividend Yield (12m)	11,80%	9,30	8,01%	7,21%	1,72%	2,55%	1,75%
	Ult. Dividend Yield Anualizado	10,90%	9,40	7,78%	6,98%	1,48%	2,32%	1,52%
	Yield % a.a. (IPCA+)	9,11%	9,50	7,56%	6,76%	1,23%	2,10%	1,30%
Yield % a.a. (CDI+)	3,65%	9,60	7,33%	6,53%	0,99%	1,87%	1,07%	
Spread (NTN-B +)	3,70%	9,70	7,11%	6,31%	0,75%	1,65%	0,85%	

Fonte: Hedge | Data base: 31/01/2024

COTA POTENCIAL

A cota de mercado do HREC encerrou o mês sendo cotada na B3 a **R\$ 8,81**, enquanto sua cota patrimonial encerrou o mês precificada a **R\$ 9,26**. 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\$ 9,62**.

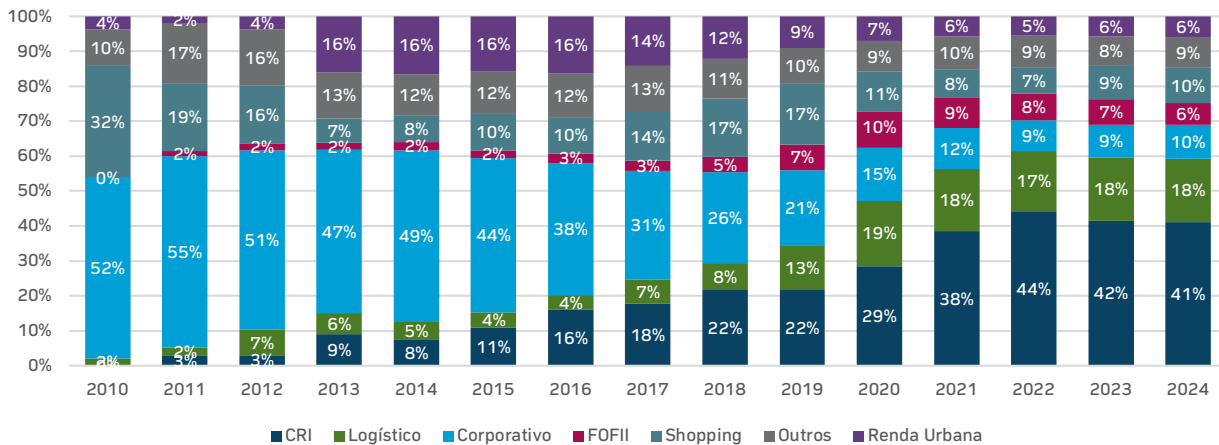


Fonte: Hedge | Data base: 31/01/2024

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.

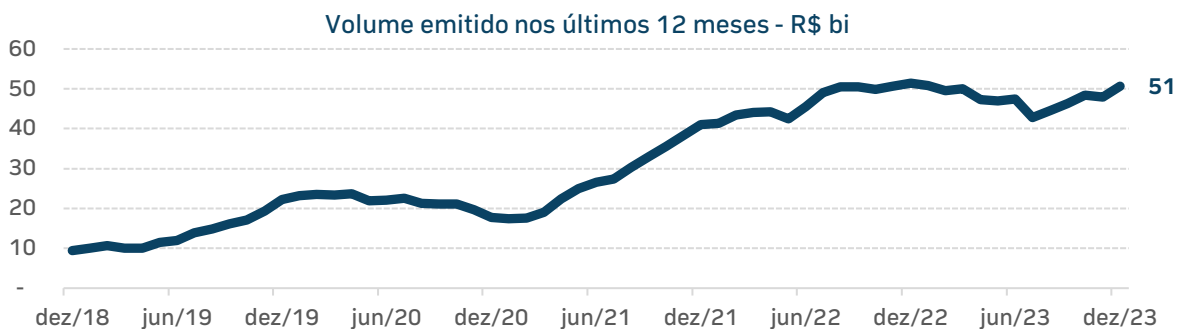
Abaixo é demonstrada a evolução da composição do IFIX, onde nota-se o crescimento relativo do segmento na indústria de FIIs.



Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 31/01/2024

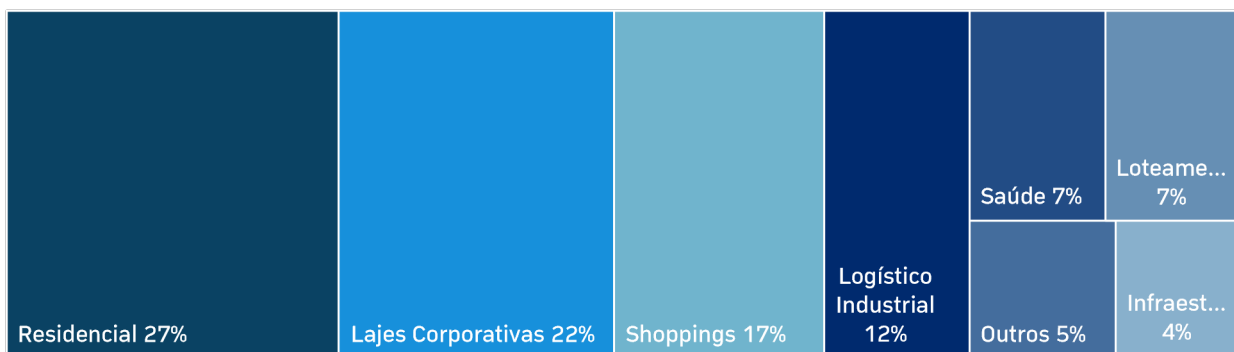
Nos últimos anos, a indústria de CRIs tem experimentado um crescimento significativo, se consolidando como uma importante fonte de captação de recursos para o setor imobiliário, impulsionando o desenvolvimento de projetos e a expansão do mercado.

No período dos últimos 12 meses, o volume emitido soma R\$ 51bi, o que demonstra o potencial e a atratividade desse segmento para os investidores, apresentado pelo gráfico abaixo.

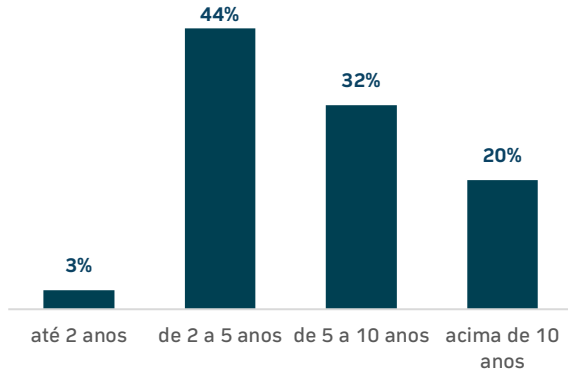


Fonte: Hedge / Uqbar / Cetip | Até 31/12/2023

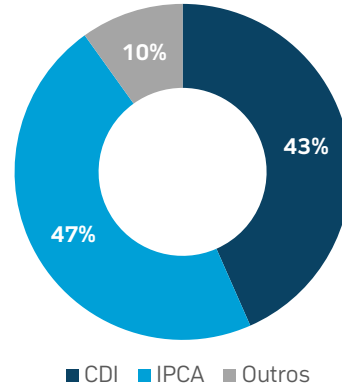
Os gráficos abaixo trazem a decomposição das características dos títulos emitidos ao longo do último ano.



Prazo de emissão



Indexador



Características das emissões realizadas nos últimos 12 meses

Fonte: Hedge / Uqbar / Cetip | Até 31/12/2023

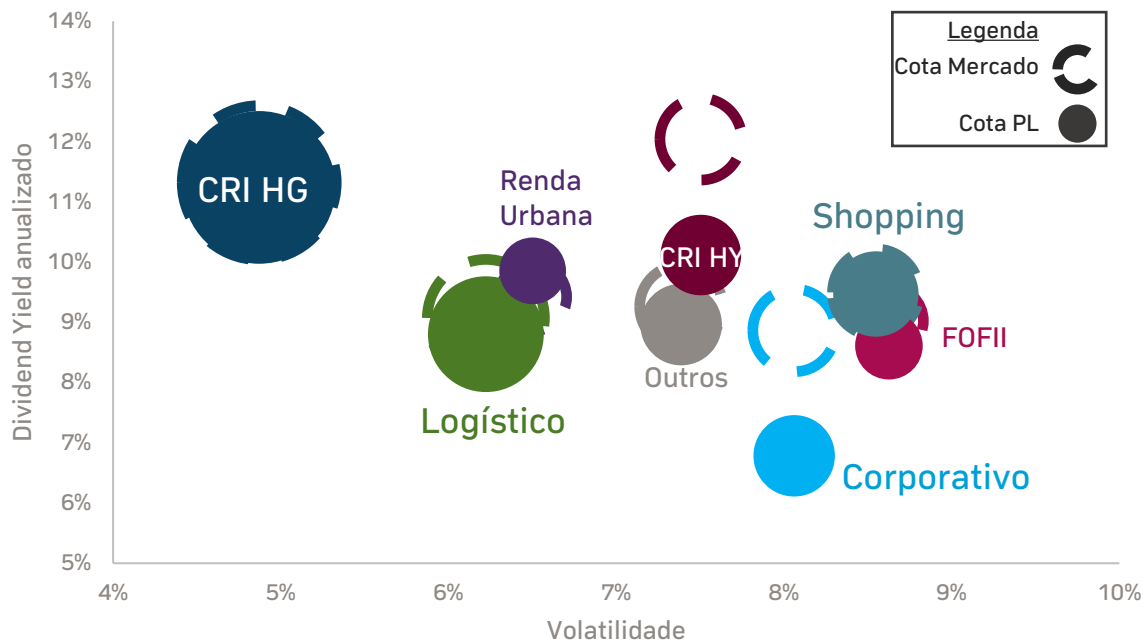
O gráfico abaixo demonstra a relação de risco e retorno de cada segmento do IFIX, com os tamanhos dos círculos representando sua relevância no índice.

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: 31/01/2024

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\$ 0,08 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro de 2024. O pagamento será realizado em 16 de fevereiro de 2024, aos detentores de cotas em 31 de janeiro de 2024.

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	jan/24	R\$/Cota	1º Sem 2024	R\$/Cota ¹
Receita Operacional	4.049.052	0,079	4.049.052	0,079
CRI - Juros	3.073.320	0,060	3.073.320	0,060
CRI - Correção Monetária	975.732	0,019	975.732	0,019
Outras Receitas	199.421	0,004	199.421	0,004
Fundos Imobiliários	0	0,000	0	0,000
Renda Fixa	199.421	0,004	199.421	0,004
Total de Despesas	-183.010	-0,004	-183.010	-0,004
Despesas Operacionais	-183.010	-0,004	-183.010	-0,004
Resultado Operacional	4.065.462	0,079	4.065.462	0,079
Rendimento	4.125.412	0,080	4.125.412	0,080

¹R\$/cota médio.

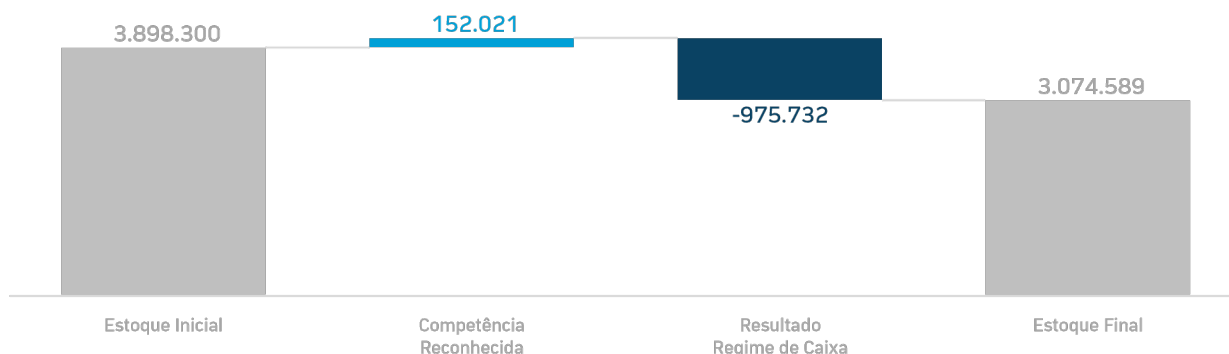
Fonte: Hedge | Data base: 31/01/2024

ESTOQUE DE RENDIMENTO

Além do resultado demonstrado pelo gráfico anterior, os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R\$ 3.082.452 (R\$ 0,06 por cota) de rendimentos de correção monetária que ainda não foram convertidos em caixa para o Fundo.

Também há R\$ 0,07 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\$ 0,13 por cota de rendimentos reconhecidos e retidos no fundo.**



Fonte: Hedge | Data base: 31/01/2024

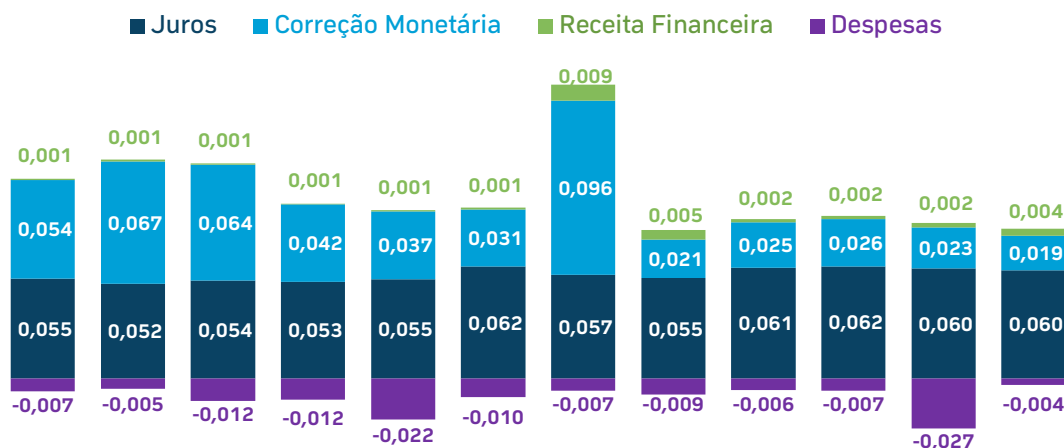


RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R\$/cota)

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 FII's.

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

Destacamos que uma parcela da taxa de administração e custódia referentes ao mês de dezembro e que seriam pagas em janeiro foram pagas antecipadamente, visando suavizar os impactos na distribuição mensal de rendimentos do fundo na dinâmica do regime base caixa que rege os FII's. Dessa forma, no mês de janeiro os valores pagos serão menores, uma vez que descontarão o adiantamento feito em dezembro.



	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	Média 12m
Resultado	0,103	0,115	0,106	0,085	0,070	0,084	0,155	0,073	0,081	0,083	0,058	0,079	0,091
Rendimento	0,090	0,090	0,090	0,090	0,090	0,085	0,085	0,085	0,085	0,085	0,085	0,080	0,087
Resultado Acumulado	0,032	0,057	0,073	0,068	0,048	0,047	0,117	0,105	0,101	0,099	0,072	0,071	-

Fonte: Hedge | Data base: 31/01/2024



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	2023	jan/24	Início	
Cota Inicial em Bolsa (R\$)	10,00	10,26	9,83	8,15	8,98	10,00	
Rendimento (R\$/Cota)	0,110	1,045	1,200	1,060	0,085	3,500	
Dividend Yield	1,10%	10,19%	12,21%	13,01%	0,95%	35,00%	120% do CDI
Cota Final em Bolsa (R\$)	10,26	9,83	8,15	8,98	8,81	8,81	
Ganho de Capital	2,62%	-4,20%	-17,05%	10,18%	-1,89%	-11,90%	
Retorno Total Bruto	3,72%	5,99%	-4,83%	23,19%	-0,95%	23,10%	
TIR bruta Mercado	4,77%	6,32%	-5,16%	24,77%	-0,92%	27,62%	→ 7,7% a.a.
CDI Bruto	0,37%	4,37%	12,41%	13,05%	0,97%	34,40%	
TIR Líq. Mercado	3,73%	6,32%	-5,16%	22,60%	-0,92%	27,62%	→ 7,7% a.a.
CDI Líq.	0,31%	3,71%	10,55%	11,09%	0,82%	29,24%	
Cota Inicial Patrimonial ¹	10,00	10,38	9,47	8,98	9,39	10,00	
Cota Final Patrimonial ¹	10,38	9,47	8,98	9,39	9,34	9,34	
Dividend Yield	1,10%	10,06%	12,68%	11,80%	0,91%	35,00%	
Variação Cota PL	3,85%	-8,84%	-5,11%	4,51%	-0,56%	-6,64%	
TIR Bruta PL²	4,41%	1,29%	8,08%	17,32%	0,34%	33,85%	→ 9,3% a.a.
IMA-B Bruto	6,07%	-1,25%	6,42%	16,05%	-0,45%	28,79%	
IFIX Bruto	1,64%	-2,28%	2,22%	15,50%	0,67%	18,05%	

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

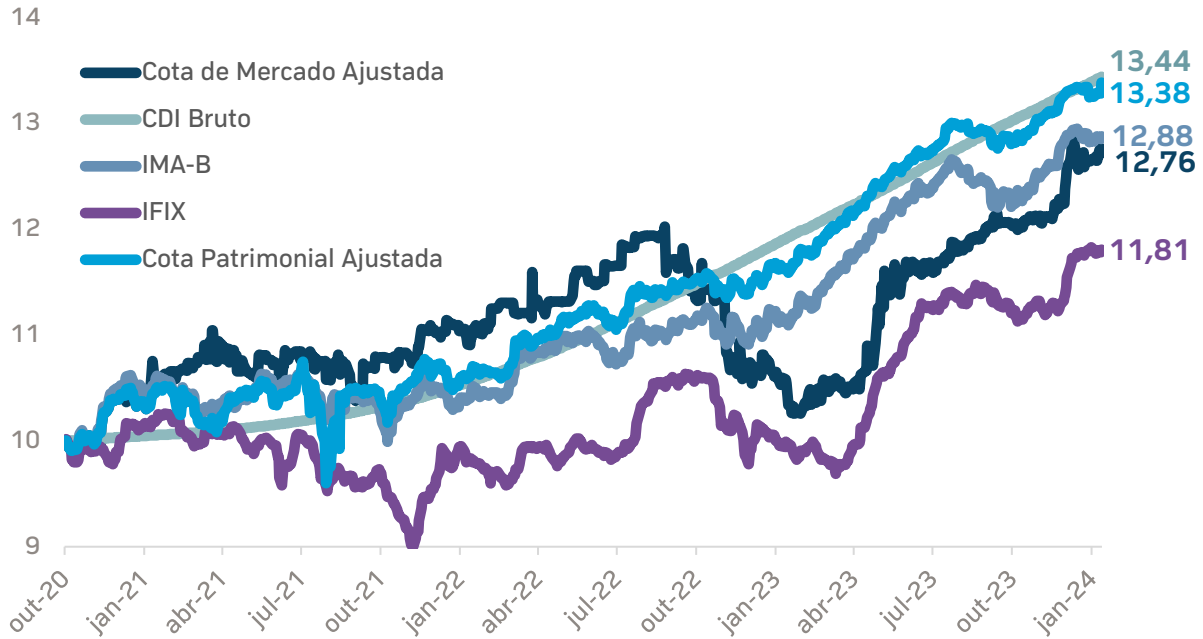
² TIR Bruta PL: fluxo de investimentos pela cota patrimonial do HREC e dividendos distribuídos, ajustada pelo imposto sobre ganho de capital

Fonte: Hedge | Data base: 31/01/2024



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 10. Foi considerado o período desde a primeira integralização de cotas em 20 de outubro de 2020. Para o período anterior ao início da negociação na B3, em 26 de janeiro de 2021, foi considerada a variação diária da cota patrimonial.

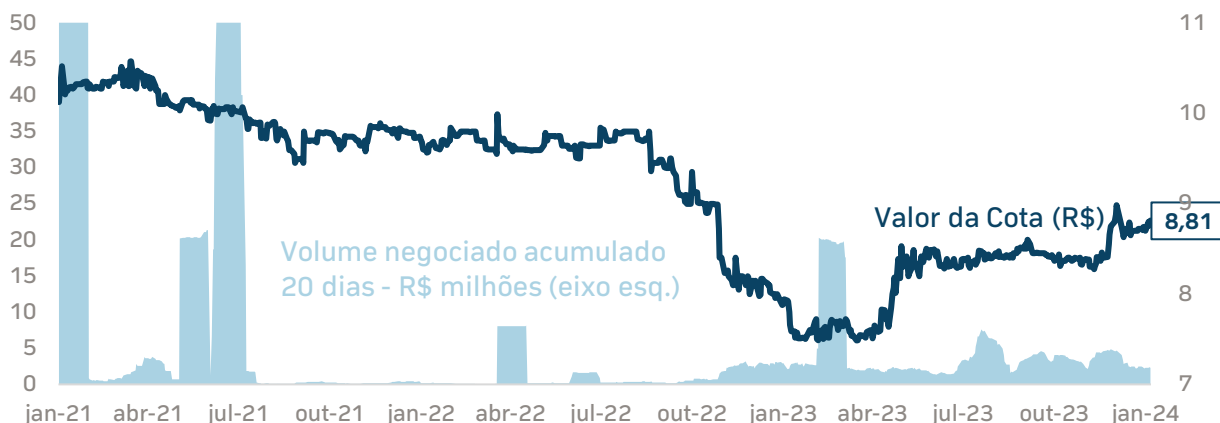


Fonte: Hedge | Data base: 31/01/2024

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 8,81, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 454 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 9,26. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 13,4% das cotas do Fundo.

Negociação B3	jan-24	2023
Presença em Pregões	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	2.469	55.545
Giro (em % do total de cotas)	0,5%	13,5%



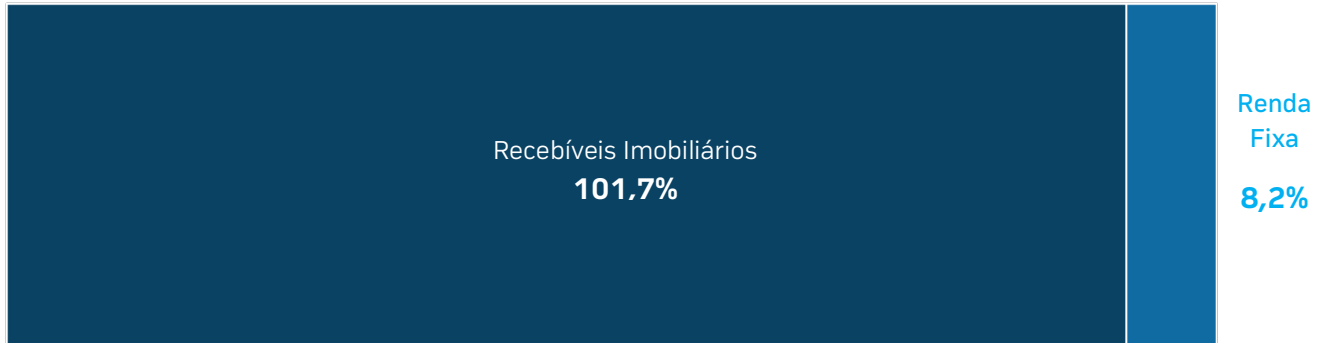
Fonte: Hedge | Data base: 31/01/2024



CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

ALOCAÇÃO

A carteira de investimentos do fundo, totalizada em R\$ 524.632.735 com base na posição de janeiro de 2024, é composta por uma posição de 101,7% em CRI e 8,2% 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.

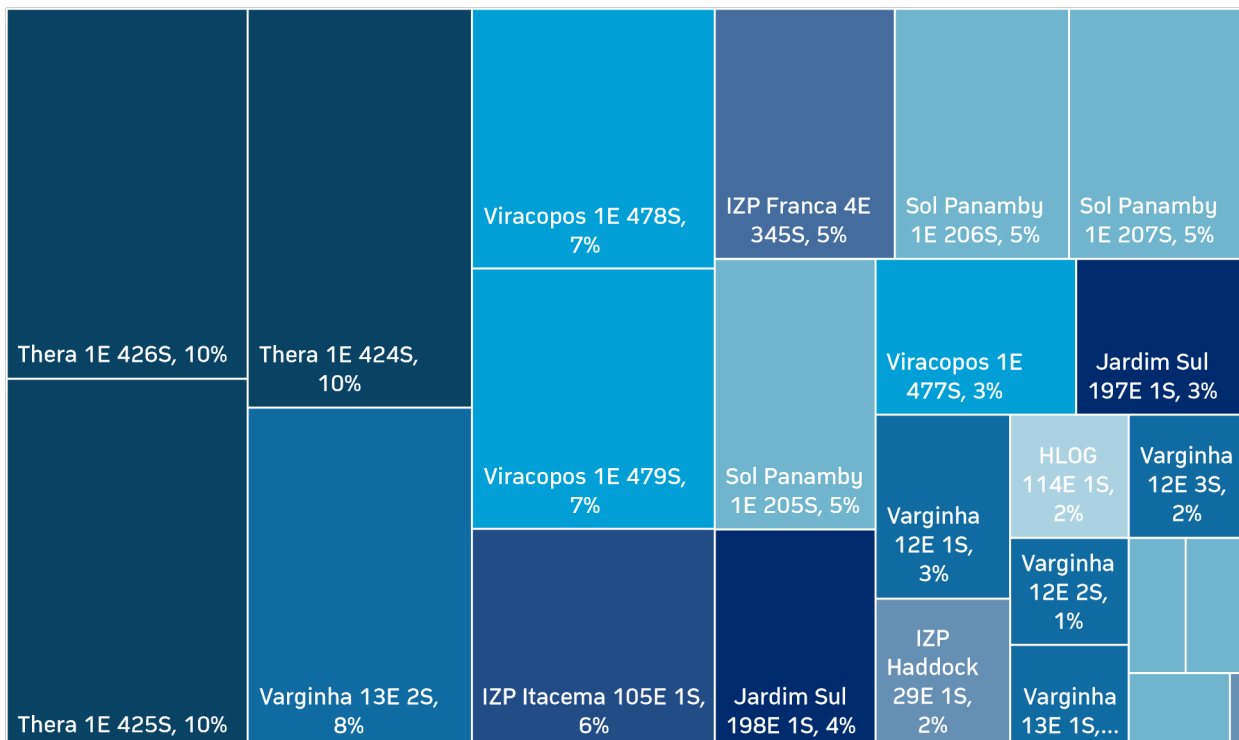


Valores apresentados em % do PL. Fonte: Hedge | Data base: 31/01/2024

RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

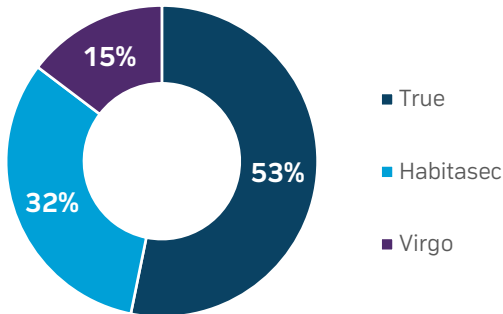
Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de recebíveis imobiliários com base na posição de fechamento do mês. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R\$ 505.469.456.

TÍTULOS DETIDOS (% do PL)

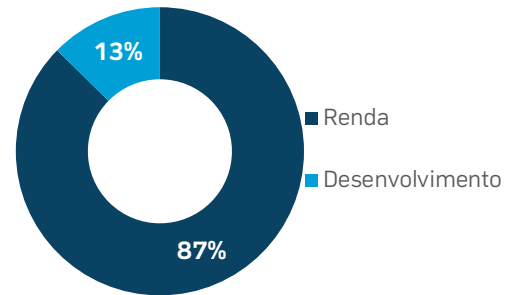


Fonte: Hedge | Data base: 31/01/2024

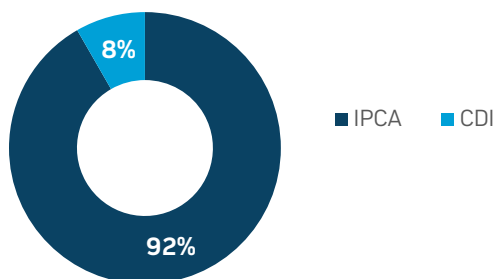
Emissores (% de CRIs)



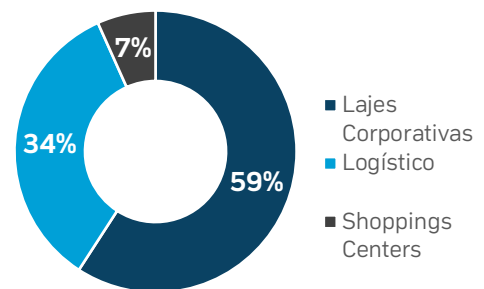
CLASSIFICAÇÃO (% de CRIs)



INDEXADORES (% de CRIs)

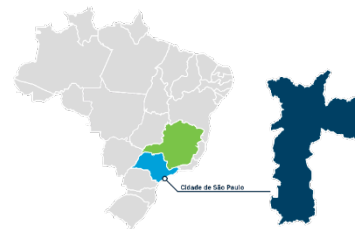


SEGMENTOS DO LASTRO (% de CRIs)

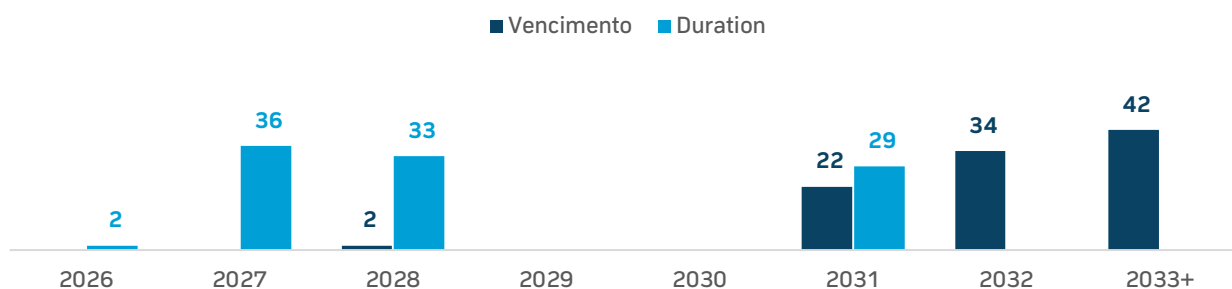


DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (% de CRIs)

São Paulo	85%
Cidade de São Paulo	66%
Minas Gerais	15%



VENCIMENTO E DURATION (% de CRIs)



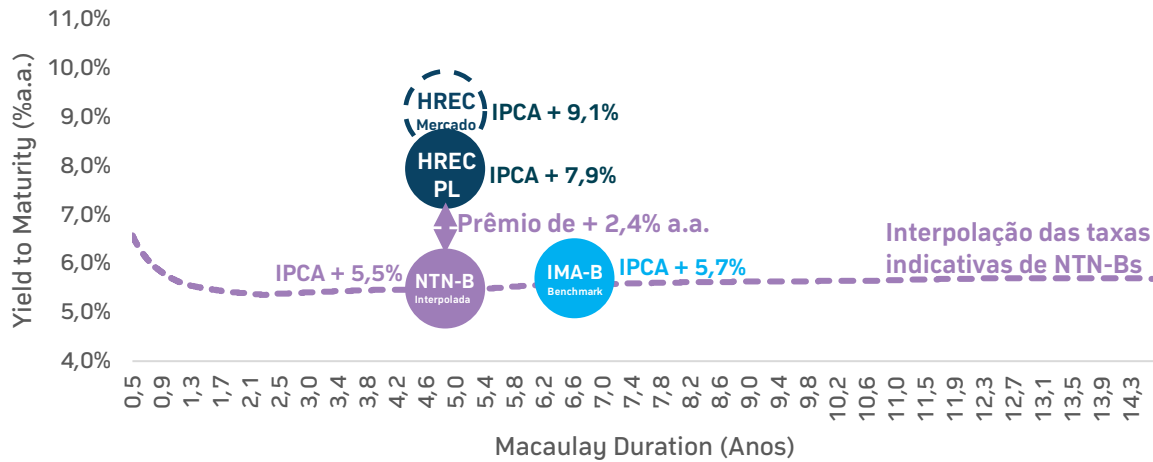
Fonte: Hedge | Data base: 31/01/2024



POSICIONAMENTO

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

A carteira de CRIs, considerando a marcação a mercado que reflete a cota patrimonial, encerrou o mês com um *yield* de IPCA + 7,9% e *duration* de 4,8 anos, tendo um *spread* de 2,4% 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 + 5,7% e uma *duration* de 6,6 anos. Considerando a cota de mercado, o *yield* da carteira é de IPCA + 9,1% a.a.



Fonte: Hedge / Anbima | Yield considera a cota patrimonial do fundo e a cota de mercado, bruta de custos. | Data base: 31/01/2024

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Segmento	Emissor	Emissão	Série	Posição (R\$ mi)	% PL	Venc.	Duration (anos)	Spread	Indexador	Taxa Aq.	Taxa MtM	
Thera	Corp.	TRUE	1ª	424ª	47	9,9	jul/41	6,9	196	IPCA	6,25	7,54	
				425ª	47	9,9	jul/41	6,9	196		6,25	7,54	
				426ª	47	9,9	jul/41	6,9	196		6,25	7,54	
Viracopos	Log.	TRUE	1ª	477ª	17	3,5	dez/31	3,6	176	IPCA	6,75	7,20	
				478ª	33	7,0	dez/31	3,6	176		6,75	7,20	
				479ª	33	7,0	dez/31	3,6	176		6,75	7,20	
SolPanamby	Corp.	HABI	1ª	205ª	23	4,8	set/32	3,9	261	IPCA	5,38	8,08	
				206ª	23	4,8	set/32	3,9	261		5,38	8,08	
				207ª	23	4,8	set/32	3,9	261		5,38	8,08	
				348ª	4	0,9	set/32	3,9	261		5,38	8,08	
				349ª	4	0,9	set/32	3,9	261		5,38	8,08	
				350ª	4	0,9	set/32	3,9	261		5,38	8,08	
CitLog Varginha	Log.	HABI	12ª	1ª	13	2,7	set/32	4,1	286	IPCA	7,65	8,32	
				2ª	7	1,4	set/32	4,1	286		7,65	8,32	
				3ª	7	1,6	set/32	4,0	286		8,25	8,32	
				13ª	1ª	7	1,4	set/32	4,1		286	7,65	8,32
				2ª	41	8,5	set/32	4,1	286		7,65	8,32	
³ Franca	Corp.	VIRG	4ª	345ª	24	5,0	ago/31	4,0	368	IPCA	8,04	9,14	
IZP Itacema	Corp.	VIRG	105ª	1ª	28	5,9	ago/33	4,3	368	IPCA	9,00	9,15	
IZP Haddock	Corp.	VIRG	29ª	1ª	11	2,3	nov/32	3,8	341	IPCA	8,75	8,86	
				2ª	1	0,1	dez/32	3,9	341		8,75	8,86	
					445	93,3		4,8	243	IPCA+	6,76	7,93	
Jardim Sul	Shop.	True	197ª	1ª	14	2,9	jun/33	4,2	223	CDI	2,40	2,40	
				198ª	1ª	19	3,9	jun/33	4,2		223	2,40	2,40
HLOG	Log.	VIRG	114ª	1ª	8	1,6	ago/28	2,3	267	CDI	2,75	2,74	
					40	8,4		3,9	231	CDI+	2,47	2,46	
					486	101,7		4,8	242				

Fonte: Hedge | Data base: 31/01/2024 | 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 + 7,54%	SPREAD 196 bps	SALDO CURVA R\$ 176,3 mi	DURATION 6,9 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	------------------------------------	-----------------------------



LOCALIZAÇÃO

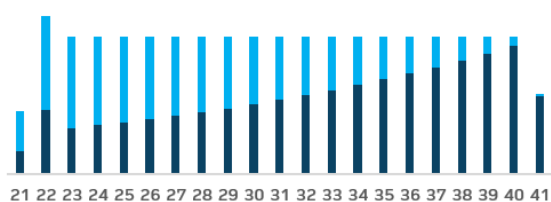


PRAZO

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

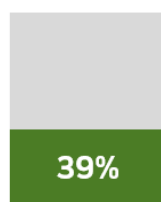
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Amortização ■ Juros



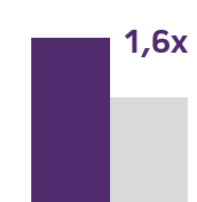
ALAVANC. DEVEDOR

■ Saldo ■ Ativo



RAZÃO NOI vs. PMT

■ NOI ■ PMT



	Série 424	Série 425	Série 426
Securitizadora	True Securitizadora S.A.		
Emissão	1ª emissão True (oferta para profissionais)		
Série	424 ^a	425 ^a	426 ^a
Código Cetip	21G0063228	21G0063256	21G0063257
Volume emitido	R\$ 54,1 milhões	R\$ 54,1 milhões	R\$ 54,1 milhões
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.

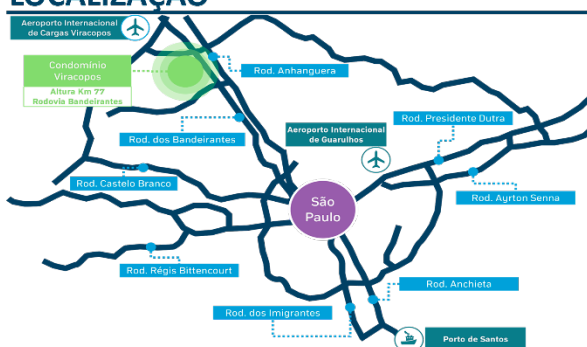
TAXA EMISSÃO IPCA + 6,75%	TAXA MTM IPCA + 7,20%	SPREAD 176 bps	SALDO CURVA R\$ 171,3 mi	DURATION 3,6 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	------------------------------------	-----------------------------



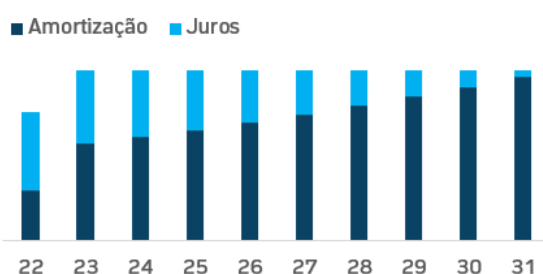
PRAZO

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



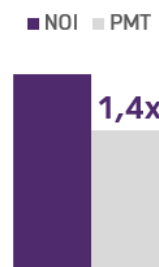
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



ALAVANC. DEVEDOR



RAZÃO NOI vs. PMT

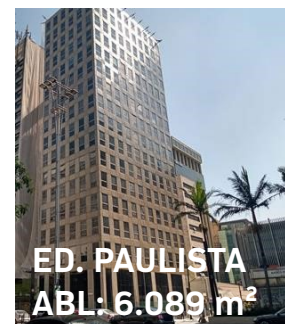
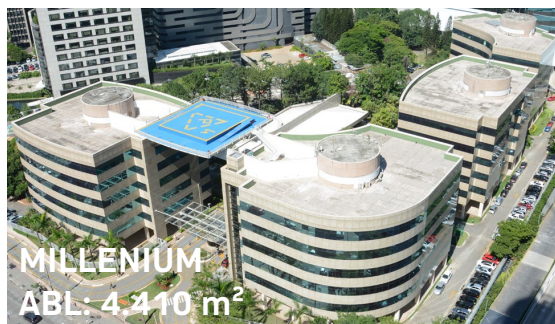


	Série 477	Série 478	Série 479
Securizadora	True Securizadora S.A.		
Emissão	1ª emissão True (oferta para profissionais)		
Série	477 ^a	478 ^a	479 ^a
Código Cetip	21L0354209	21L0355069	21L0355178
Volume emitido	R\$ 35 milhões	R\$ 70 milhões	R\$ 70 milhões
Lastro	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários		
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)		
Garantias	Alienação Fiduciária da Nua Propriedade AF do Direito Real de Superfície		
Razão de garantia	205% 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 IPCA + 5,38%	TAXA MTM IPCA + 8,08%	SPREAD 261 bps	SALDO CURVA R\$ 90,1 mi	DURATION 3,9 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



PRAZO

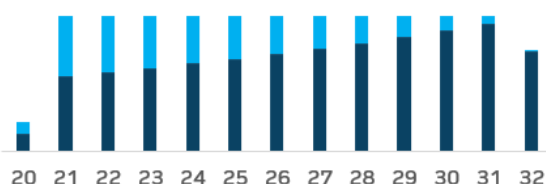
Data de emissão	20/10/2020
Prazo	144 meses
Data de vencimento	25/09/2032
Aniversário	25º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

LOCALIZAÇÃO



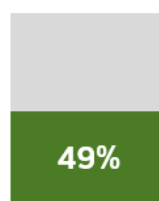
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Amortização ■ Juros



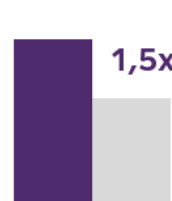
RAZÃO SALDO DEVEDOR

■ Saldo ■ Garantia



RAZÃO NOI vs. PMT

■ NOI ■ PMT

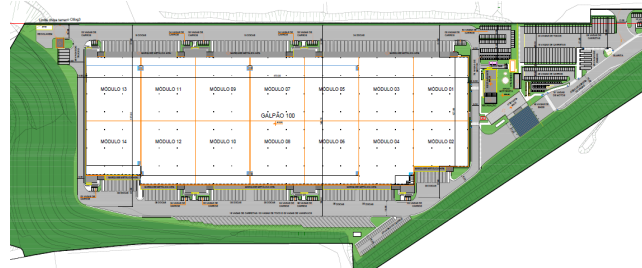


	Série 205	Série 206	Série 207	Série 348	Série 349	Série 350
Securizadora	Habitasec Securizadora S.A.					
Emissão	1ª emissão Habitasec (oferta para profissionais)					
Série	205ª - Sen.	206ª - Sen.	207ª - Sen.	348ª - Sub.	349ª - Sub.	350ª - Sub.
Código Cetip	20J0030144	20J0030180	20J0033610	20J0947707	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	206% 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 IPCA + 7,65% IPCA + 8,25 (12E S3)	TAXA MTM IPCA + 8,32%	SPREAD 286 bps	SALDO CURVA R\$ 134,8 mi	DURATION 4,1 anos
---	---------------------------------	--------------------------	------------------------------------	-----------------------------



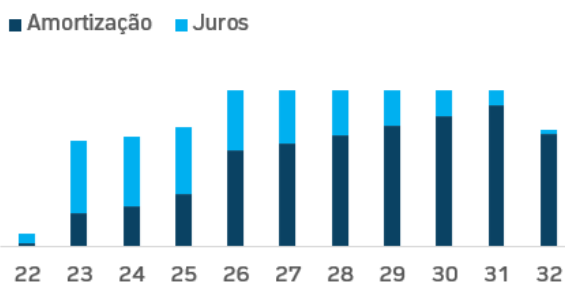
PRAZO

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

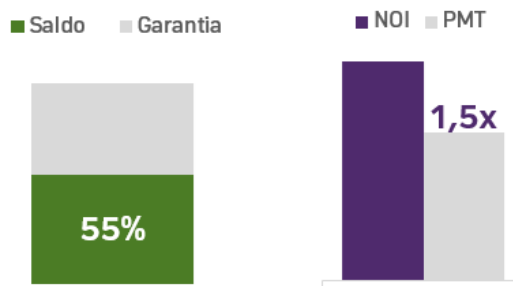
LOCALIZAÇÃO



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	2210089753	2210089805	2311257019	2210089914	2210089943
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 IPCA + 7,50%	TAXA MTM IPCA + 9,14%	SPREAD 368 bps	SALDO CURVA R\$ 25,4 mi	DURATION 4,0 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



LOCALIZAÇÃO

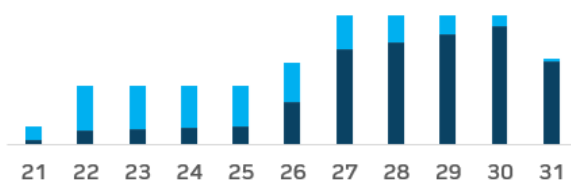


PRAZO

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

■ Amortização ■ Juros



RAZÃO SALDO DEVEDOR STATUS DA OBRA

■ Saldo ■ Garantia ■ % 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 81% de LTV
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante/Escriturador	Oliveira Trust DTVM S.A. Banco Bradesco S.A.
Fundo de Reserva	-
Fundo de Despesas	R\$72.524 com mínimo de R\$ 50.000
Multa pré pagamento	Até set/2022 - vedado set/2023 - 3,00% set/24 - 1,5% set/26 - 0,5%

CRI IZP 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 IPCA + 9,00%	TAXA MTM IPCA + 9,15%	SPREAD 368 bps	SALDO CURVA R\$ 35,6 mi	DURATION 4,3 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



LOCALIZAÇÃO

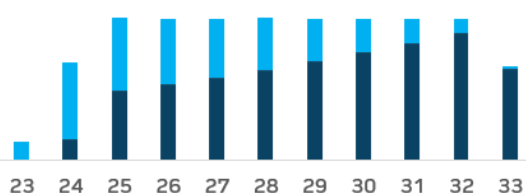


PRAZO

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

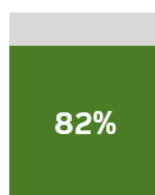
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Amortização ■ Juros



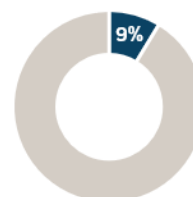
RAZÃO SALDO DEVEDOR

■ Saldo ■ Garantia



STATUS DA OBRA

■ % Executado



	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	122% do saldo devedor, equivalente a 82% de LTV
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante/Escriturador	Oliveira Trust DTVM S.A. Itau 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 + 8,86%	SPREAD 341 bps	SALDO CURVA R\$ 31,7 mi	DURATION 3,9 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



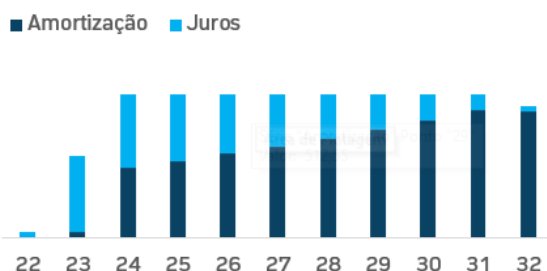
LOCALIZAÇÃO



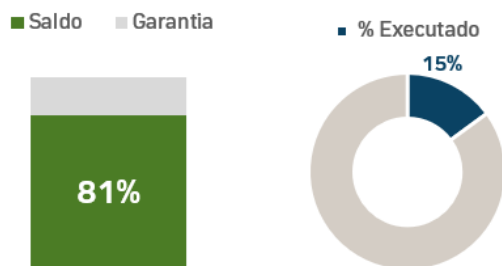
PRAZO

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	124% 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 CDI + 2,40% IPCA + 8,00%	TAXA MTM CDI + 2,40% IPCA + 8,30%	SPREAD CDI 223 bps IPCA 284 bps	SALDO CURVA R\$ 213,2 mi	DURATION 4,3 anos
--	--	--	------------------------------------	-----------------------------



LOCALIZAÇÃO

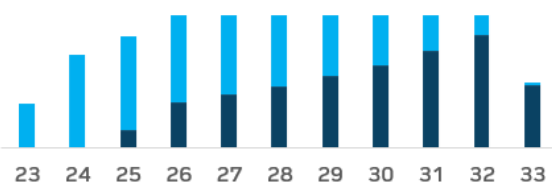


PRAZO

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

■ Amortização ■ Juros



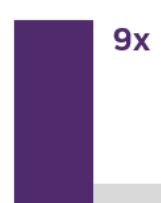
ALAVANC. DEVEDOR

■ Saldo ■ Ativo



RAZÃO NOI vs. PMT

■ NOI ■ PMT

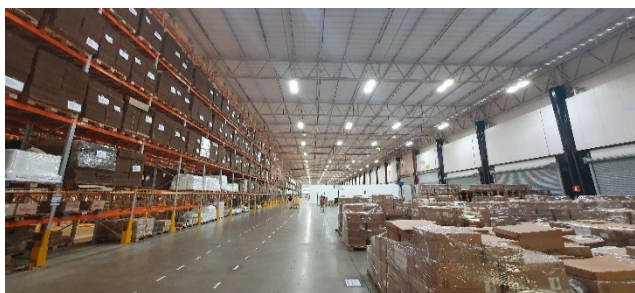


	E 174 - IPCA	E 196 - IPCA	E 197 - CDI	E 198 - CDI
Securitizadora	True Securitizadora S.A.			
Série	1ª Série			
Código Cetip	23F2356215	23F2354249	23F2356518	23F2356527
Volume emitido	R\$ 53,75 milhões	R\$ 53,75 milhões	R\$ 53,75 milhões	R\$ 53,75 milhões
Lastro	Contrato de Compra e Venda			
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)			
Garantias	AF de Cotas de FIIs CF dos Rendimentos dos FIIs CF renda de Imóveis			
Razão de garantia	198% do saldo devedor, equivalente a 51% 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 + 2,74%	SPREAD 267 bps	SALDO CURVA R\$ 17,1 mi	DURATION 2,3 anos
------------------------------------	--------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



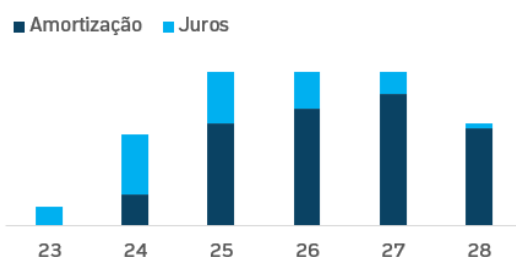
PRAZO

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



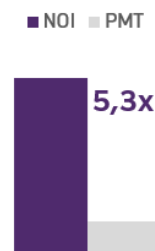
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



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



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 FII's, 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.

DOCUMENTOS

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

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



hedge.

INVESTMENTS

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

hedgeinvest.com.br