hedge.
INVESTMENTS

Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11

FEVEREIRO 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 11

DESEMPENHO DO FUNDO 13

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS 17

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS 19

PROCESSO DE INVESTIMENTO 30

DOCUMENTOS 32

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$ 9,23

COTA DE MERCADO
R$ 8,78

VALOR DE MERCADO
R$ 452,8 mi

QUANTIDADE DE COTAS
51.567.650

QUANTIDADE DE COTISTAS
2.732

YIELD COTA MERCADO*
IPCA+9,2%
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: fevereiro-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

Em 2024 valeu a velha máxima brasileira de que o ano só começa depois do carnaval. Pode-se dizer que fevereiro, aliás, foi um mês muito morno no qual quase nada aconteceu.

Os mercados tiveram pouca volatilidade e terminaram o mês com uma oscilação baixa. O índice Bovespa da B3 subiu 0,99% e passa a acumular uma queda de 3,85% no ano. O IFIX subiu 0,79% e tem alta de 1,47% em 2024, os dois perdendo para a SELIC que acumula uma alta de 1,79% no ano. O dólar se valorizou 0,73% no mês e acumula uma alta de 2,47% no ano e, no mercado de juros, o DI para jan/25 caiu 0,03% enquanto o DI de jan/27 subiu 0,19%, os dois com sinais diferentes, mas com baixa alteração em relação às expectativas.

Essa calmaria nos mercados é reflexo, em parte, da falta de atividade política mais acentuada no Congresso, com os debates ocorrendo, principalmente, em torno de pontos da pauta de 2023, como o veto pela presidência da República à desoneração dos dezessete setores que mais empregam no Brasil, em que o governo teve que voltar atrás, e como o fim do PERSE – Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos, que deverá ser resolvido via projeto de lei. Também ocupou bastante espaço na pauta do legislativo a disputa política para a indicação das presidências das comissões temáticas, em especial a Comissão de Constituição e Justiça, que acabou nas mãos do PL, com a indicação da deputada Caroline De Toni (SC), assim como as comissões de Educação e de Segurança Pública. O PT ficou apenas com a presidência da Comissão de Saúde, o que foi considerado uma derrota para o governo federal e vai consolidando a tendência do presidente da Câmara Arthur Lira em concentrar mais a sua atenção em matérias que deverão ter forte impacto na sua sucessão em 2025, ao invés de se comprometer com a pauta do governo. Essa situação nos faz crer que o governo vai ter mais dificuldade em emplacar a sua agenda à medida que o ano for se desenvolvendo. O ponto de atenção aqui também diz respeito à necessidade do Congresso de regulamentar os vários pontos da Reforma Tributária, a ideia inicial seria que essa regulamentação fosse entregue até abril, mas já existem ruídos que ela pode acontecer apenas no fim de 2024.

No campo econômico também não tivemos grandes novidades. O mercado continua no modo "*data dependent*", ou seja, esperando a divulgação dos dados de emprego e inflação para decidir qual será o comportamento do banco central americano (FED) em relação à suavização da política monetária. O mais provável é que a queda dos juros americanos comece na reunião de junho do FED. O grande destaque do mês, sem qualquer dúvida foi a grande alta do mercado de ações no mundo desenvolvido, puxada pelo setor de tecnologia, em especial as sete maiores empresas desse setor, as chamadas "*magnificent seven*", principalmente as ações da NVIDIA. O fato é que o resultado das empresas no quarto trimestre de 2023, que foram em grande parte divulgados em fevereiro, foram bastante positivos e com isso a indefinição e/ou postergação sobre o início do corte de juros pelo FED acabou ficando em segundo plano com as bolsas americanas batendo novos recordes de preços semana após semana. A alta do SP500 em fevereiro foi de 5,17%, acumulando 6,84% no ano até o fim de fevereiro.

Aqui no Brasil tivemos a divulgação de várias estatísticas oficiais do ano fechado de 2023, das quais podemos destacar o déficit em conta corrente de 1,32%, o menor desde 2017, puxado principalmente pelo excepcional resultado da balança comercial para 2023 de U$ 80,5 bilhões segundo a métrica do banco central e o ingresso de U$ 62 bilhões (2,85% do PIB) na conta de investimentos diretos no país (IDP). A previsão para 2024 é um déficit em conta corrente ainda menor, da ordem de 1% do PIB. Também tivemos a divulgação do crescimento do PIB em 2023 que foi de 2,90%, número dentro do esperado pelos analistas do mercado financeiro. Destacamos também os números de arrecadação do governo federal em janeiro no montante de R$ 280,5 bilhões, crescimento real de 6,64% em relação ao ano passado e recorde da série histórica desse indicador iniciada em 1995. Deve-se salientar que essa arrecadação é pontual e foi inflada pelo início da tributação dos chamados fundos exclusivos e outras receitas extraordinárias decorrentes de medidas arrecadatórias do governo federal, como tributação dos recursos offshore e de sites de apostas esportivas, sendo que algumas ainda vão entrar em vigor e outras devem aumentar a arrecadação já nos próximos meses.

Outra questão que se fez bastante presente na pauta econômica em fevereiro foi a questão do chamado "*forward guidance*" do banco central. Vários economistas respeitados no mercado financeiro têm manifestado preocupação com esse instrumento que serve para evitar surpresas em relação a eventuais mudanças na política monetária, o que é bastante positivo, mas em contrapartida amarra o banco central quando surge a necessidade de mudança na direção ou na intensidade da política monetária. Sendo mais objetivo, o fato é que nas últimas reuniões do Comitê de Política Monetária (Copom), o banco central tem cortado a Selic em 50 pontos-base e sinalizado mais dois cortes posteriores na mesma direção. Com isso a SELIC já caiu desde agosto de 2023 de 13,75% para 11,25%. Se esse

padrão se mantiver, nós teríamos o esperado corte de 0,50% na reunião de 20 de março e o *guidance* de mais dois cortes de 0,50% a seguir, ou seja, a SELIC cairia para 10,25% em maio e 9,75% em junho. Acredito que seja essa a intenção do Copom, mas a partir daí ele deve reduzir o ritmo dos cortes, até porque precisamos esperar para ver se o FED começa realmente a cortar os juros nos Estados Unidos e qual será a velocidade desses cortes. Portanto, podemos afirmar que a manutenção de uma orientação mais firme para a condução da SELIC remove graus de liberdade para a autoridade monetária. Outro ponto relacionado ao anterior e que tem que ser acompanhado com atenção diz despeito à inflação de serviços que tem se mostrado mais resiliente em relação à inflação de bens.

Por fim, nos parece que o mundo caminha na direção de um pouso suave, o que seria bastante positivo para os mercados. Renovamos nossa expectativa de um resultado bastante positivo em 2024 para a renda variável e também para o segmento dos produtos de renda fixa incentivados, em especial os fundos imobiliários de recebíveis.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

DESTAQUES

Nosso sócio Felipe Freitas concedeu entrevista para o programa "Liga de FIIs" da Infomoney, onde analisou os primeiros impactos das mudanças na emissão de CRIs e CRAs para os fundos de recebíveis.
Em 01 de fevereiro, o Conselho Monetário Nacional divulgou normativos em que restringiu o lastro para emissão de CRI, CRA e LCI, além de aumentar o prazo mínimo das LCI de 90 dias para 12 meses (indexadas ao CDI) e 3 anos (indexadas à inflação).
Com isso, estimamos uma redução na oferta desses papéis e consequentemente uma migração de investidores para outros títulos isentos, como fundos imobiliários e debêntures incentivadas. Desde a divulgação, os fundos de CRI High Grade tiveram uma variação de 2,08%, enquanto o IFIX valorizou 1,19%.
Para assistir, acesse o link.

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.

Para assistir o podcast completo, acesse o link.

INICIATIVAS DA GESTÃO PARA FOMENTAR A LIQUIDEZ

A gestão tem tomado uma série de medidas para fomentar a liquidez e pulverização da base de cotistas do fundo, com resultados bastante positivos.

DESDOBRAMENTO DE COTAS

O Fundo propôs e em 18 de dezembro os cotistas 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.

CONTRATAÇÃO DE FORMADOR DE MERCADO

O Fundo contratou a XP para exercer a função de formador de mercado por prazo indeterminado, com vigência mínima de 12 (doze) meses, no âmbito da B3 S.A.

APRESENTAÇÃO DO FUNDO PARA INVESTIDORES

Nosso time de relação com investidores tem realizado inúmeras reuniões com escritórios de investimentos, com o intuito de apresentar o fundo, as teses de investimento e perspectivas. O efeito prático é tornar o fundo mais conhecido pela base comercial e, consequentemente, ter o HREC como alternativa de investimento para o investidor que busca um portfólio de FIIs junto às assessorias.

CONVERSAS COM CASAS DE RESEARCH

O time de gestão tem realizado conversas com casas de *research* que realizam cobertura de FIIs, as quais tem nos voltado com visões colaborativas e positivas sobre o fundo.

Cabe ressaltar que em fevereiro a **EQI Research iniciou a cobertura do fundo em seu relatório "FIIs de Recebíveis"**, com uma extensa análise e **recomendação de compra.** O relatório está disponível gratuitamente no site da EQI Research, mediante cadastro.

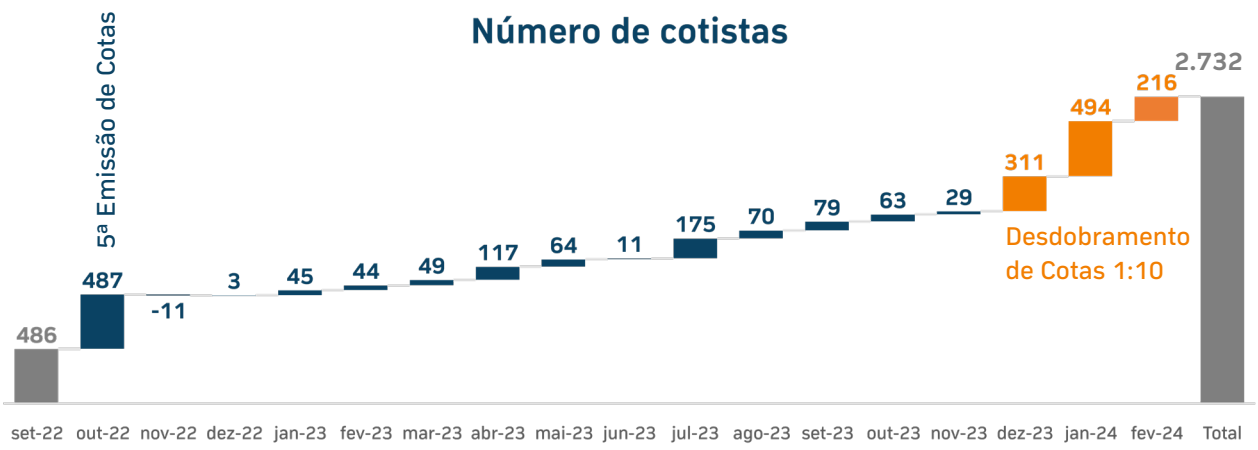
Também, Rodrigo Medeiros do **Desmistificando FII Research iniciou a cobertura do fundo com recomendação de compra em Julho de 2023** e continua mantendo análises bem fundamentadas em seus relatórios.

IMPACTOS NA LIQUIDEZ E PULVERIZAÇÃO

Como resultado das medidas listadas anteriormente, temos visto a base de cotistas do fundo crescer em ritmo acelerado, com aumento de mais de 60% em apenas três meses pós desdobramento.

A média de negócios diários no mês de fevereiro ficou em mais de 1.250 negócios por dia, contra uma média de 400 negócios diários em 2023.

A média de negociação do fundo em fevereiro foi de aproximadamente **R$ 360 mil/dia**, contra uma média de pouco mais de R$ 100 mil/dia há pouco tempo. Esse nível de liquidez já não representa uma limitação de investimento para a maior parte dos investidores PF, entretanto aqui pretendemos continuar com as iniciativas citadas para melhorar ainda mais esse número.



MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA

AQUISIÇÃO CRI IZP CÔNEGO

Em fevereiro fizemos a aquisição no montante de R$ 25 milhões da série única do CRI IZP Cônego (Virgo Securitizadora – 1ªS –143ª E), remunerada a IPCA + 9,00% a.a. pelo prazo de 5 anos, duration de 4,6 anos e pagamento mensal de juros.

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

A garantia dos créditos imobiliários é composta pela alienação fiduciária da fração ideal de 100% do terreno onde será incorporado o edifício, avaliado em seu estado atual em R$50,8 milhões pela Cushman & Wakefield, perfazendo um LTV de 79% para a operação.

A captação totalizou o montante de R$ 40 milhões e os recursos serão utilizados na Incorporação do edifício CÔNEGO, incorporado pela Idea!Zarvos e projetado pelo studio mk27, na Rua Cônego Eugênio Leite, nº 529.

As obras têm início previsto em abril de 2024 e conclusão prevista em abril de 2027, o edifício terá 12.722m² de área privativa, fachada ativa com três lojas, dezesseis conjuntos comerciais de 452 m² a 963 m² e vinte e quatro unidades residenciais de 59 m² a 100 m².

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.

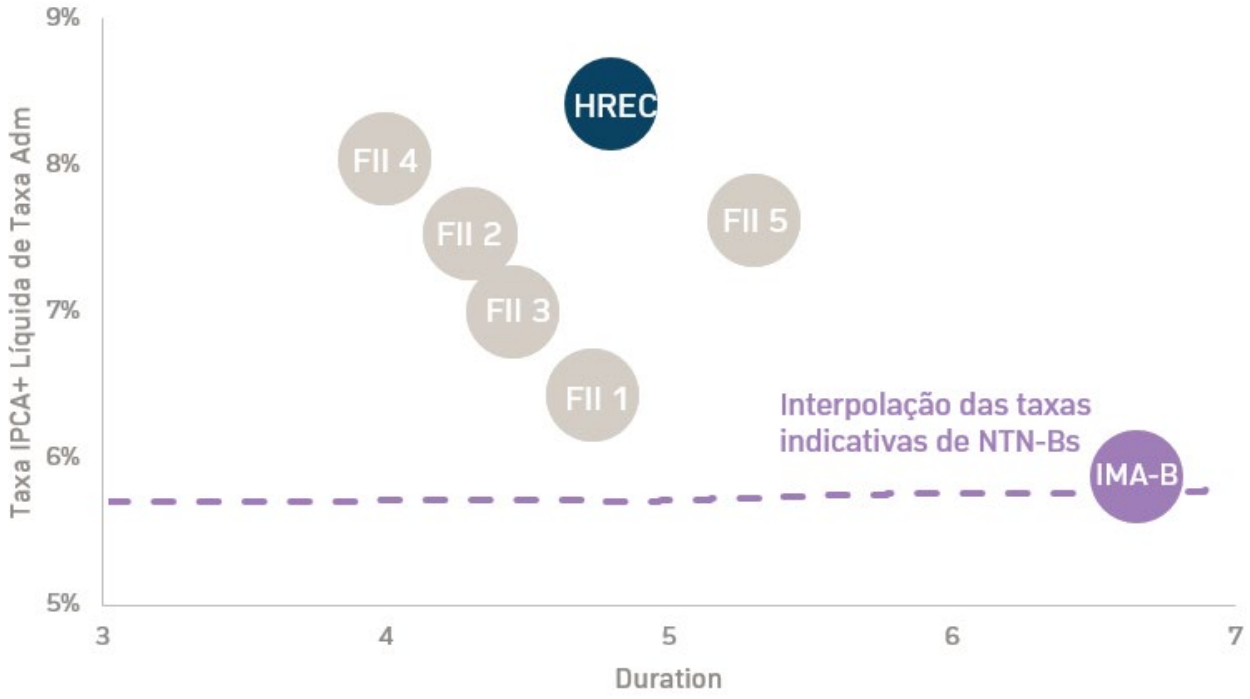
As informações se referem à carteira de fechamento do mês e consideram a reversão do ágio ou deságio para a cota patrimonial do fundo. As expectativas de *dividend yield* ou de rentabilidade citadas abaixo não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

HREC			Preço mercado	Yield (IPCA+)	Yield % a.a. (-) Taxa ADM	Spread NTN-B (-) Taxa ADM	Spread (CDI+)	Spread (-) Taxa ADM
Patrimonial	Patrimônio Líquido (R$)	476.202.043	8,40	10,04%	**9,24%**	3,79%	4,44%	3,64%
	Cota Patrimonial (R$/cota)	9,23	8,50	9,82%	**9,02%**	3,56%	4,22%	3,42%
	Carteira de CRIs (% do PL)	106,91%	8,60	9,60%	**8,80%**	3,33%	4,01%	3,21%
	Duration Portfolio de CRIs IPCA	4,79	8,70	9,39%	**8,59%**	3,10%	3,79%	2,99%
	Yield % a.a. (IPCA +)	8,06%	8,80	9,17%	**8,37%**	2,87%	3,58%	2,78%
	Yield % a.a. (CDI+)	2,46%	8,90	8,96%	**8,16%**	2,64%	3,36%	2,56%
	Spread (NTN-B +)	2,48%	9,00	8,74%	**7,94%**	2,41%	3,14%	2,34%
Mercado	**Cota Mercado (R$/cota)**	**8,78**	9,10	8,52%	**7,72%**	2,18%	2,93%	2,13%
	Ágio (+) / Deságio (-) sobre PL	-4,92%	9,20	8,31%	**7,51%**	1,95%	2,71%	1,91%
	Dividend Yield (12m)	11,73%	9,30	8,09%	**7,29%**	1,72%	2,49%	1,69%
	Ult. Dividend Yield Anualizado	10,93%	9,40	7,87%	**7,07%**	1,49%	2,28%	1,48%
	Yield % a.a. (IPCA+)	9,21%	9,50	7,66%	**6,86%**	1,25%	2,06%	1,26%
	Yield % a.a. (CDI+)	3,62%	9,60	7,44%	**6,64%**	1,02%	1,85%	1,05%
	Spread (NTN-B +)	3,72%	9,70	7,23%	**6,43%**	0,79%	1,63%	0,83%

Fonte: Hedge | Data base: 29/02/2024

ANÁLISE COMPARATIVA

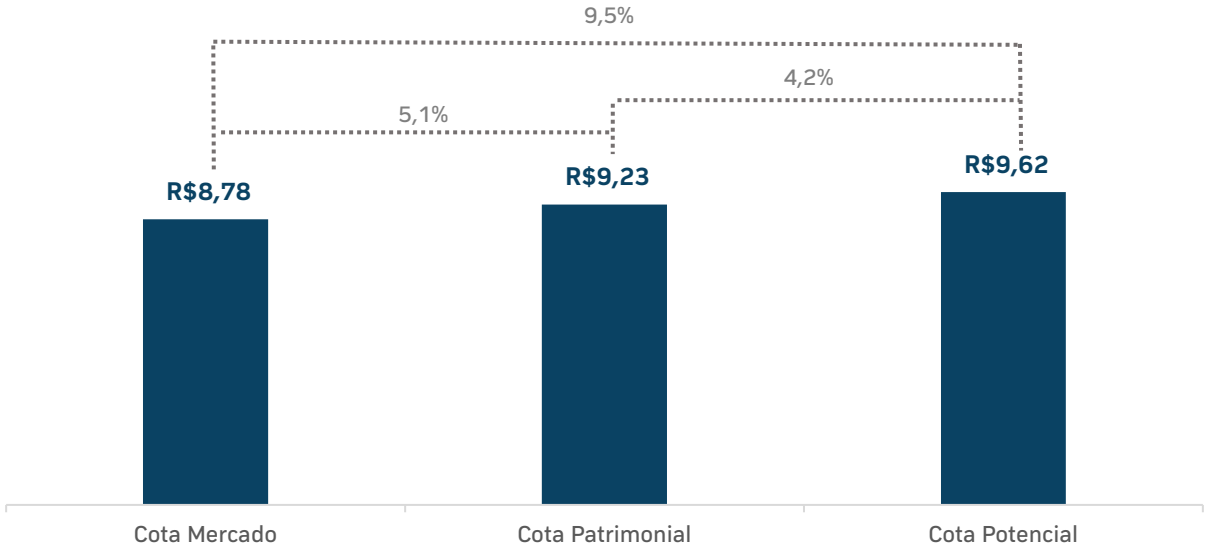
O gráfico abaixo faz uma comparação do HREC com os FIIs de CRI que consideramos ter um nível de risco semelhante ao Fundo, que divulgam em seus relatórios as análises de sensibilidade de *yield* vs. preço das cotas no mercado secundário. A análise é feita calculando o *yield* implícito, líquido de taxa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



Fonte: Hedge e relatórios gerenciais dos FIIs comparados | Data base: 29/02/2024

COTA POTENCIAL

A cota de mercado do HREC encerrou o mês sendo cotada na B3 a **R$ 8,78**, enquanto sua cota patrimonial encerrou o mês precificada a **R$ 9,23**. 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**.

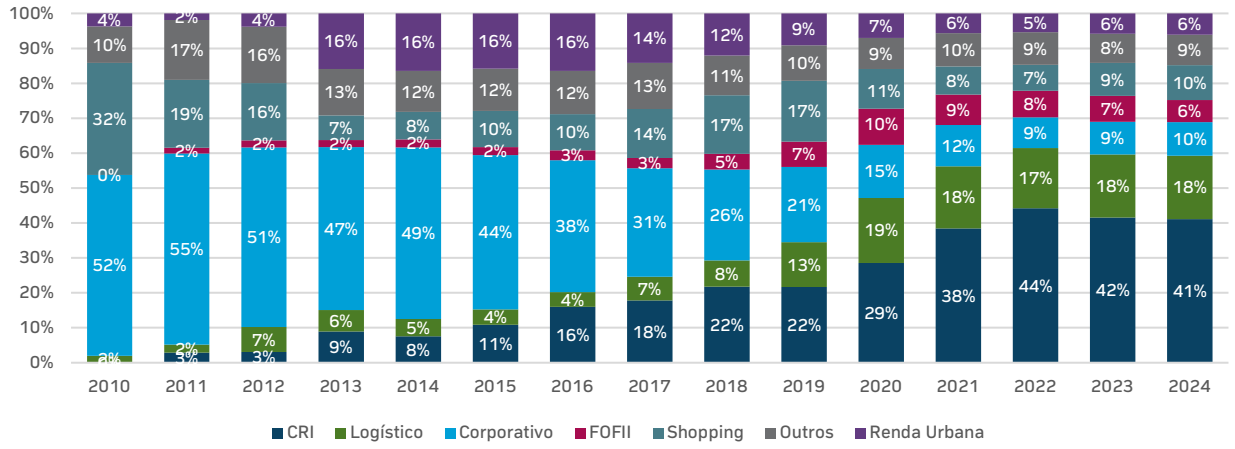


Fonte: Hedge | Data base: 29/02/2024

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.

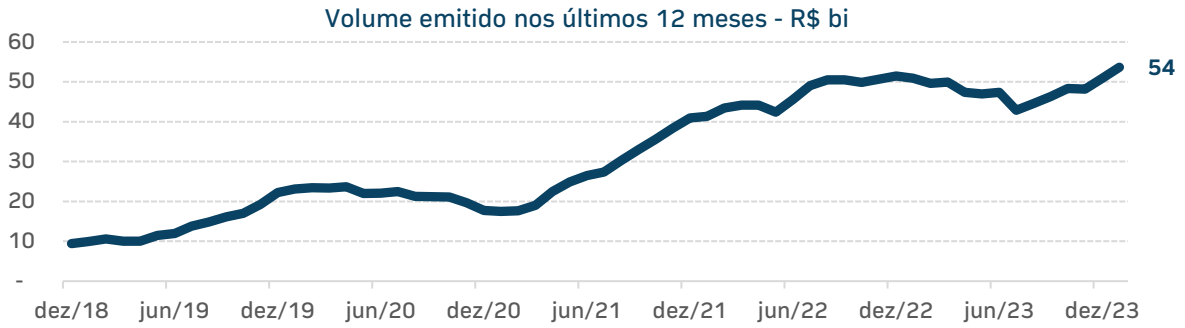
Abaixo é demonstrada a evolução da composição do IFIX, onde nota-se o crescimento relativo do segmento na indústria de FIIs.



Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 29/02/2024

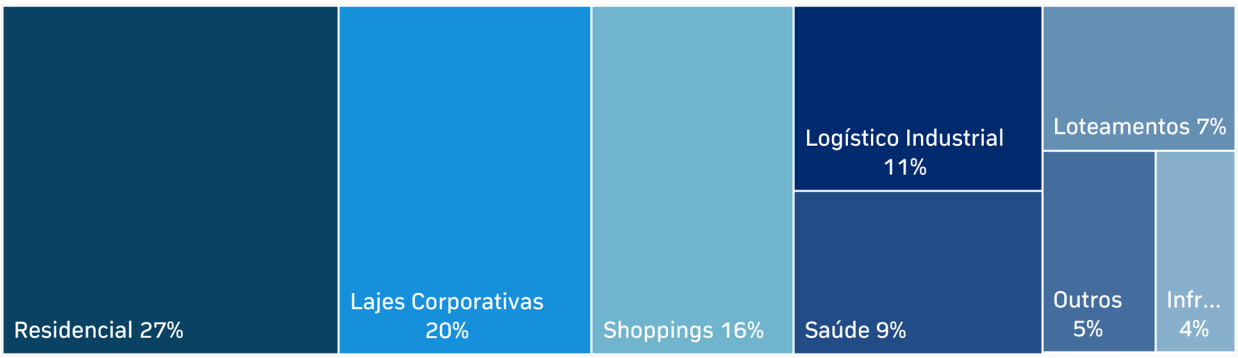
Nos últimos anos, a indústria de CRIs tem experimentado um crescimento significativo, se consolidando como uma importante fonte de captação de recursos para o setor imobiliário, impulsionando o desenvolvimento de projetos e a expansão do mercado.

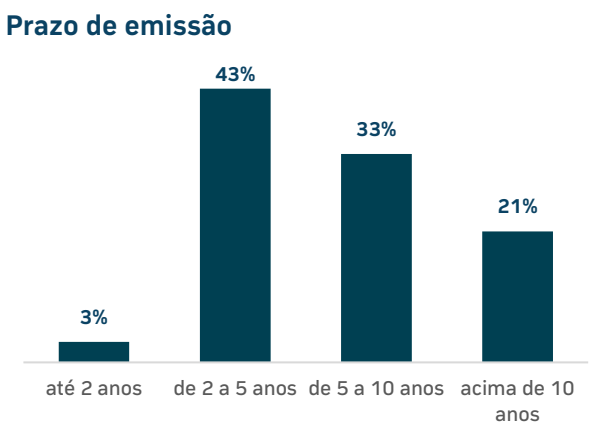
No período dos últimos 12 meses, o volume emitido soma R$ 54bi, o que demonstra o potencial e a atratividade desse segmento para os investidores, apresentado pelo gráfico abaixo.

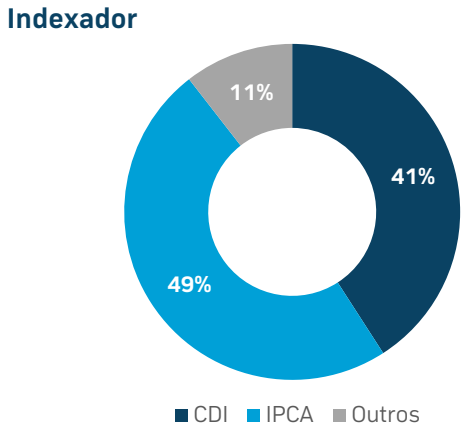


Fonte: Hedge / Uqbar / Cetip | Até 31/01/2024

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 31/01/2024

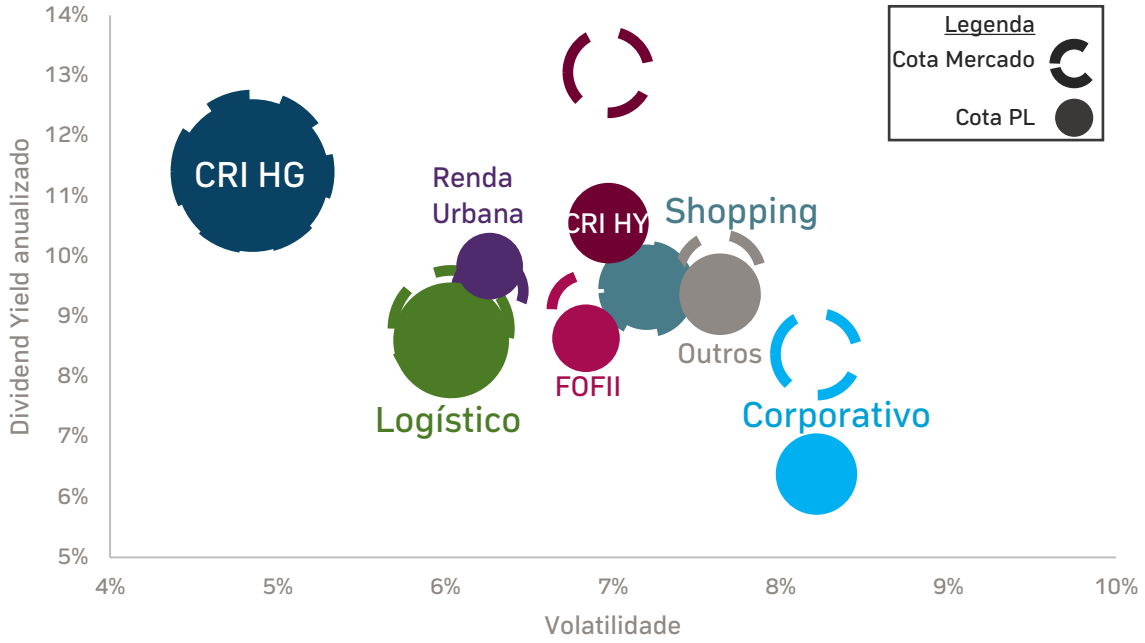
O gráfico abaixo demonstra a relação de risco e retorno de cada segmento do IFIX, com os tamanhos dos círculos representando sua relevância no índice.

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: 29/02/2024

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 fevereiro de 2024. O pagamento será realizado em 14 de março de 2024, aos detentores de cotas em 29 de fevereiro 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	fev/24	R$/Cota	1º Sem 2024	R$/Cota[1]
Receita Operacional	**4.818.187**	**0,093**	**8.867.239**	**0,086**
CRI - Juros	3.008.250	0,058	6.081.569	0,059
CRI - Correção Monetária	1.809.937	0,035	2.785.669	0,027
Outras Receitas	**229.654**	**0,004**	**429.075**	**0,004**
Fundos Imobiliários	0	0,000	0	0,000
Renda Fixa	229.654	0,004	429.075	0,004
Total de Despesas	**-371.832**	**-0,007**	**-554.843**	**-0,005**
Despesas Operacionais	-371.832	-0,007	-554.843	-0,005
Resultado Operacional	**4.676.009**	**0,091**	**8.741.471**	**0,085**
Rendimento	**4.125.412**	**0,080**	**8.250.824**	**0,080**

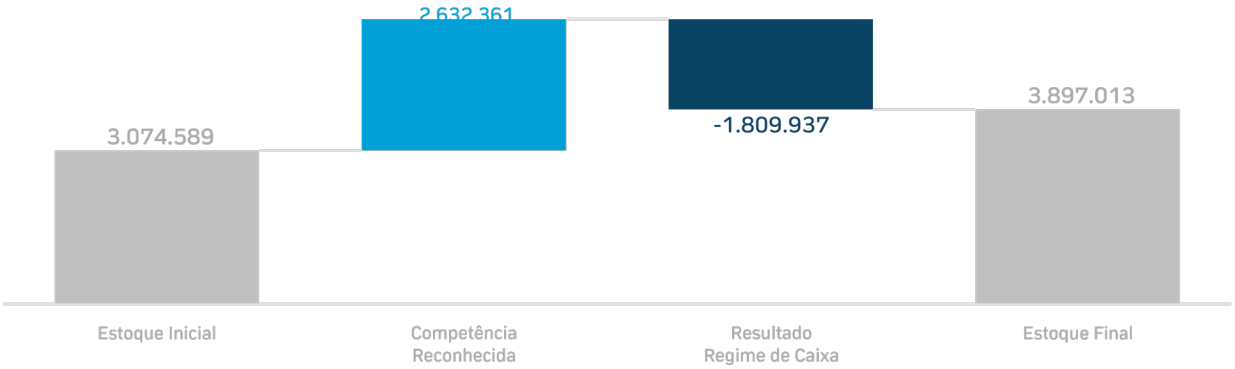
[1]R$/cota médio.
Fonte: Hedge | Data base: 29/02/2024

ESTOQUE DE RENDIMENTO

Os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R$ 3.897.017,68 (R$ 0,08 por cota) de rendimentos de correção monetária que ainda não foram convertidos em caixa para o Fundo.

Também há R$ 0,08 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$ 0,16 por cota de rendimentos reconhecidos e retidos no fundo**.

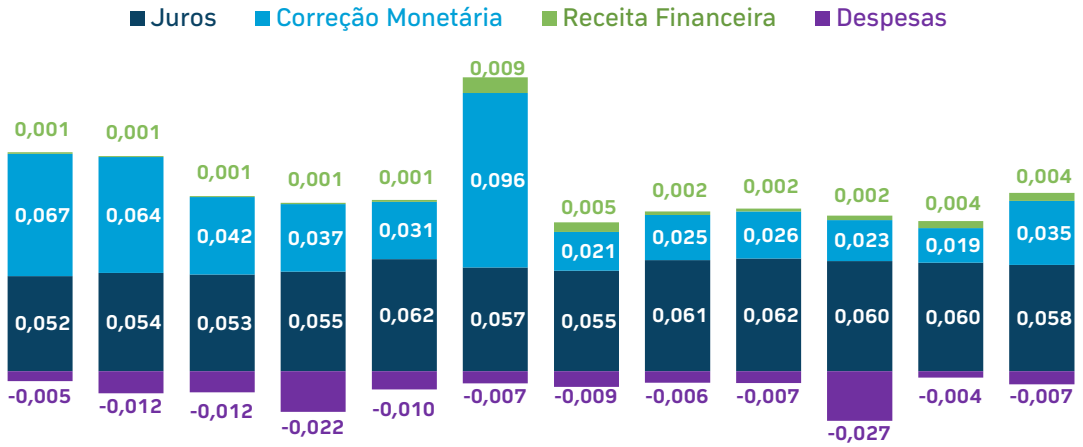


Fonte: Hedge | Data base: 29/02/2024

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 FIIs.

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



	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	Média 12m
Resultado	0,115	0,106	0,085	0,070	0,084	0,155	0,073	0,081	0,083	0,058	0,079	0,091	0,090
Rendimento	0,090	0,090	0,090	0,090	0,085	0,085	0,085	0,085	0,085	0,085	0,080	0,080	0,086
Resultado Acumulado	0,057	0,073	0,068	0,048	0,047	0,117	0,105	0,101	0,099	0,072	0,071	0,081	-

Fonte: Hedge | Data base: 29/02/2024

EXPECTATIVA DE RENDIMENTOS

Com base nas projeções macroeconômicas, execução do pipeline de investimentos, fluxo de amortização dos CRIs da carteira de investimentos, resultado base caixa realizado, estoque de rendimentos e estrutura de custos do fundo, indicamos conforme abaixo a nossa expectativa de distribuição de rendimentos para o primeiro semestre de 2024.

A expectativa de rendimentos não representa promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

Fonte: Hedge | Data base: 29/02/2024

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	fev/24	YTD	Início
Cota Inicial em Bolsa (R$)	10,00	10,26	9,83	8,15	8,81	8,98	10,00
Rendimento (R$/Cota)	0,110	1,045	1,200	1,060	0,080	0,165	3,580
Dividend Yield	1,10%	10,19%	12,21%	13,01%	0,91%	1,84%	35,80%
Cota Final em Bolsa (R$)	10,26	9,83	8,15	8,98	8,78	8,78	8,78
Ganho de Capital	2,62%	-4,20%	-17,0%	10,18%	-0,34%	-2,23%	-12,2%
Retorno Total Bruto	3,72%	5,99%	-4,83%	23,19%	0,57%	-0,39%	23,60%
TIR bruta Mercado	**4,77%**	**6,32%**	**-5,16%**	**24,77%**	**0,57%**	**-0,39%**	**28,35%**
CDI Bruto	0,37%	4,37%	12,41%	13,05%	0,80%	1,78%	35,48%
TIR Líq. Mercado	**3,73%**	**6,32%**	**-5,16%**	**22,60%**	**0,57%**	**-0,39%**	**28,35%**
CDI Líq.	0,31%	3,71%	10,55%	11,09%	0,68%	1,51%	30,16%
Cota Inicial Patrimonial[1]	10,00	10,38	9,47	8,98	9,34	9,39	10,00
Cota Final Patrimonial[1]	10,38	9,47	8,98	9,39	9,31	9,31	9,31
Dividend Yield	1,10%	10,06%	12,68%	11,80%	0,86%	1,76%	35,80%
Variação Cota PL	3,85%	-8,84%	-5,11%	4,51%	-0,23%	-0,79%	-6,85%
TIR Bruta PL[2]	**4,41%**	**1,29%**	**8,08%**	**17,32%**	**0,63%**	**0,98%**	**34,71%**
IMA-B Bruto	6,07%	-1,25%	6,42%	16,05%	0,55%	0,10%	29,49%
IFIX Bruto	1,64%	-2,28%	2,22%	15,50%	0,79%	1,47%	18,99%

119% do CDI

7,7% a.a.

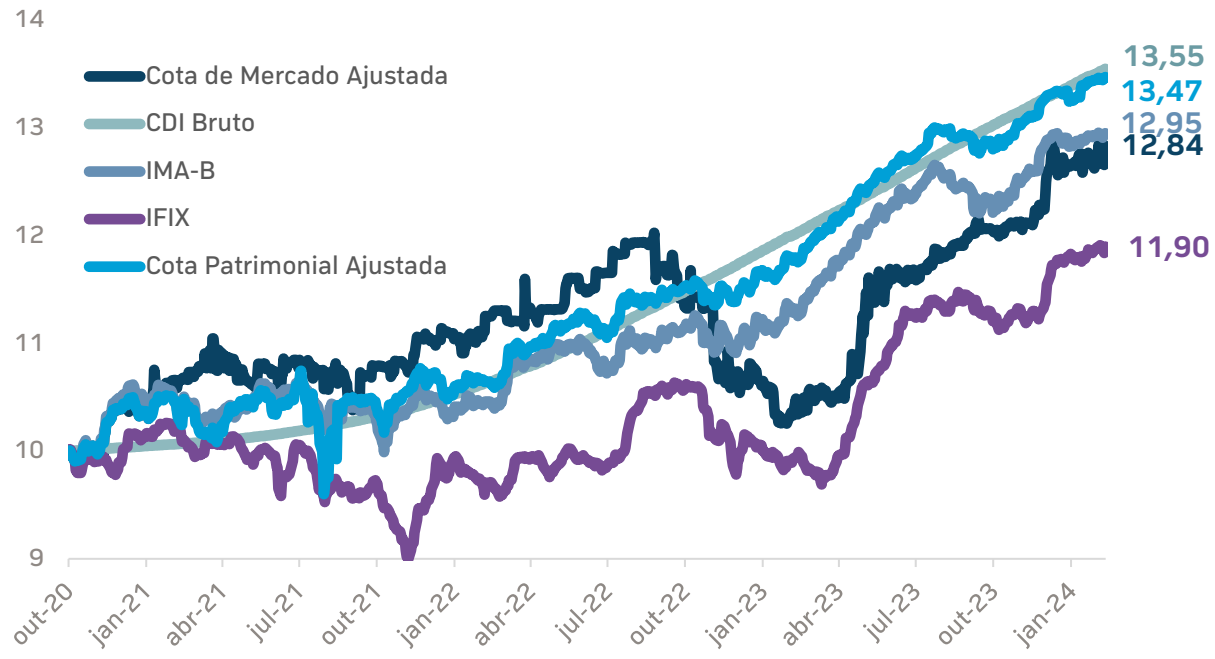
7,7% a.a.

9,3% 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: 29/02/2024

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.

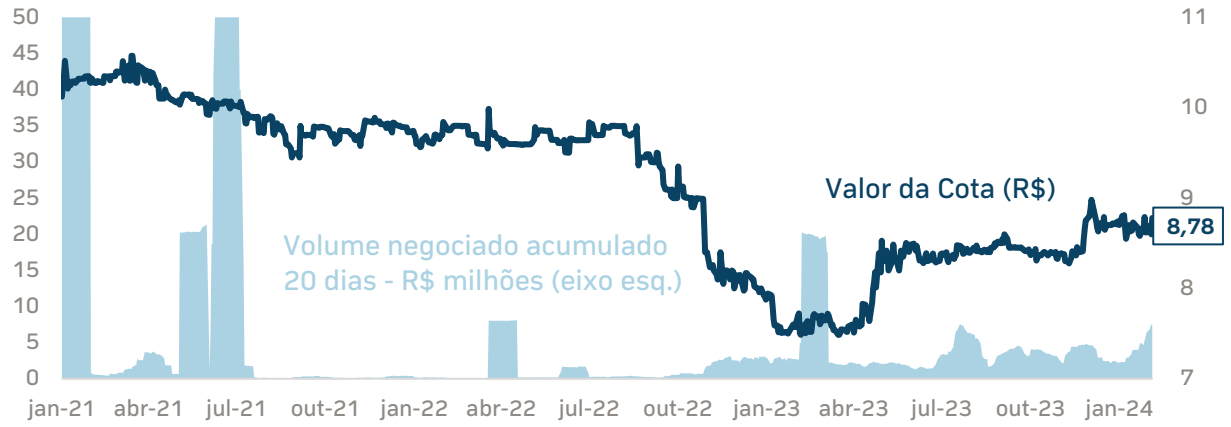


Fonte: Hedge | Data base: 29/02/2024

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R$ 8,78, que representa um valor de mercado total do Fundo de R$ 453 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R$ 9,23. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 14,4% das cotas do Fundo.

Negociação B3	fev-24	2024	12 meses
Presença em Pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R$ '000)	7.455	9.924	60.145
Giro (em % do total de cotas)	1,7%	2,2%	14,4%

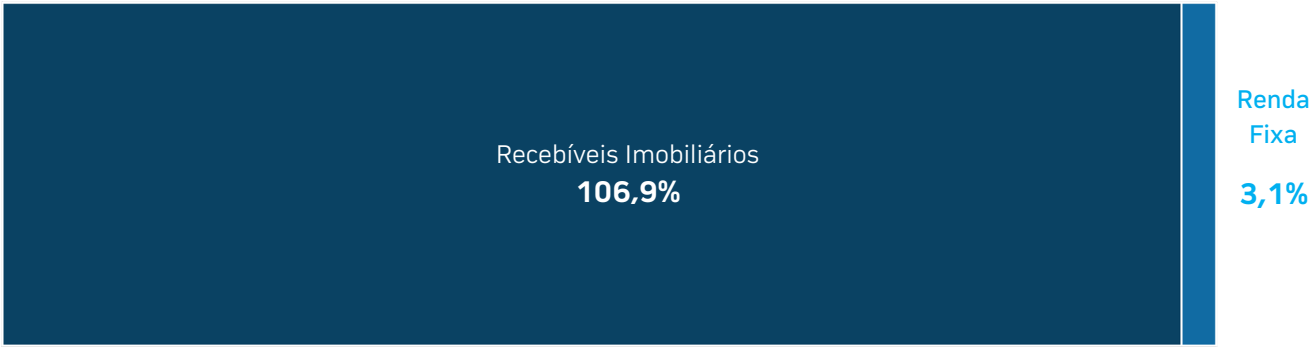


Fonte: Hedge | Data base: 29/02/2024

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

ALOCAÇÃO

A carteira de investimentos do fundo, totalizada em R$ 524.059.310 com base na posição de fevereiro de 2024, é composta por uma posição de 106,9% em CRI e 3,1% 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.

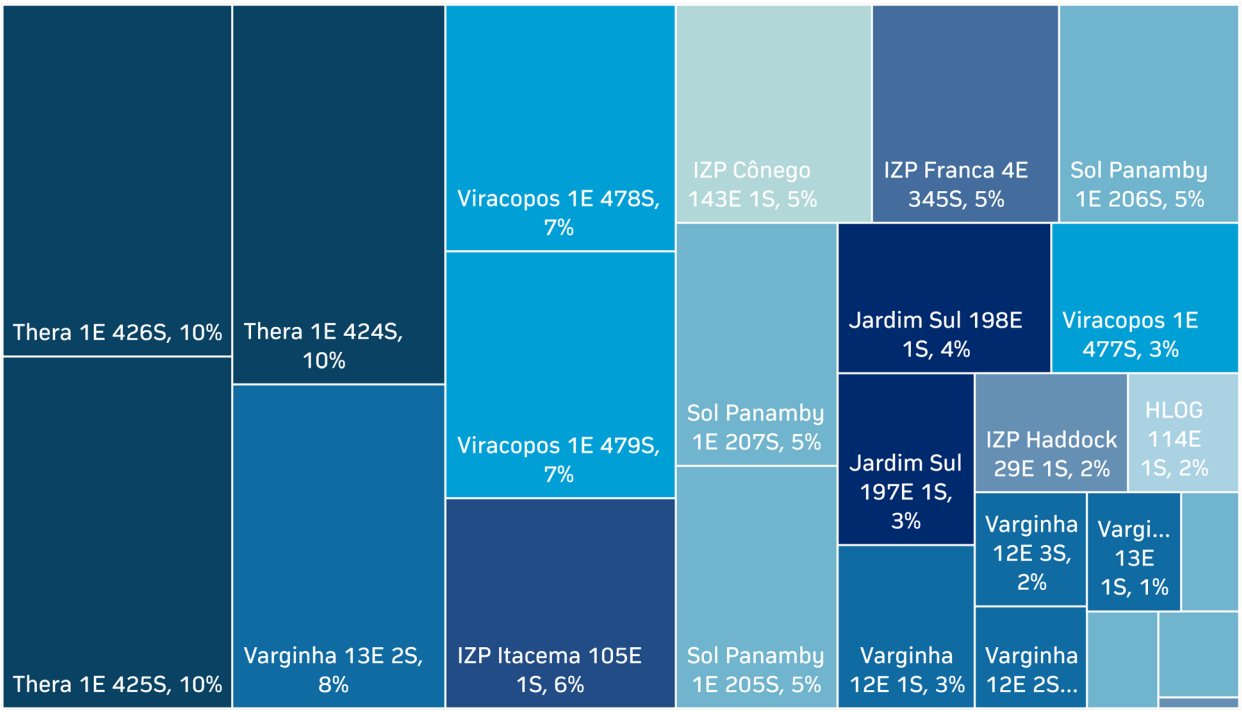


Valores apresentados em % do PL. Fonte: Hedge | Data base: 29/02/2024

RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

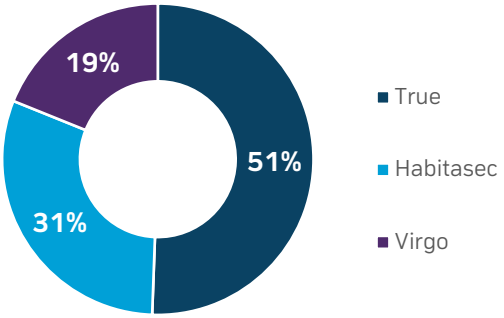
Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de recebíveis imobiliários com base na posição de fechamento do mês. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R$ 509.113.314.

TÍTULOS DETIDOS (% do PL)

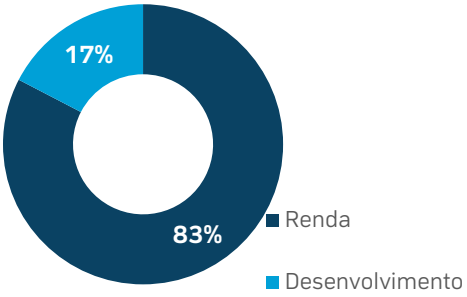


Fonte: Hedge | Data base: 29/02/2024

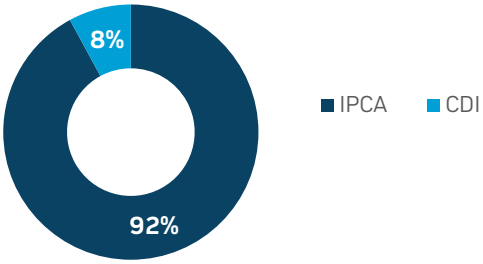
Emissores (% de CRIs)



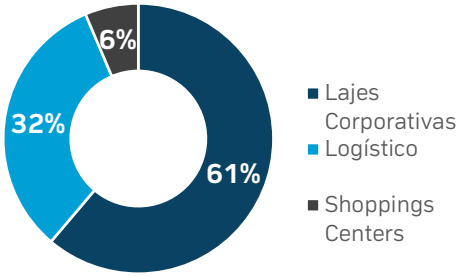
CLASSIFICAÇÃO (% de CRIs)



INDEXADORES (% de CRIs)

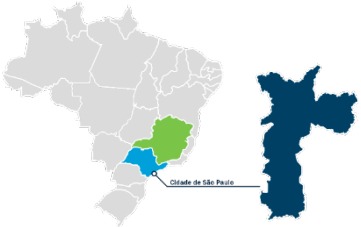


SEGMENTOS DO LASTRO (% de CRIs)

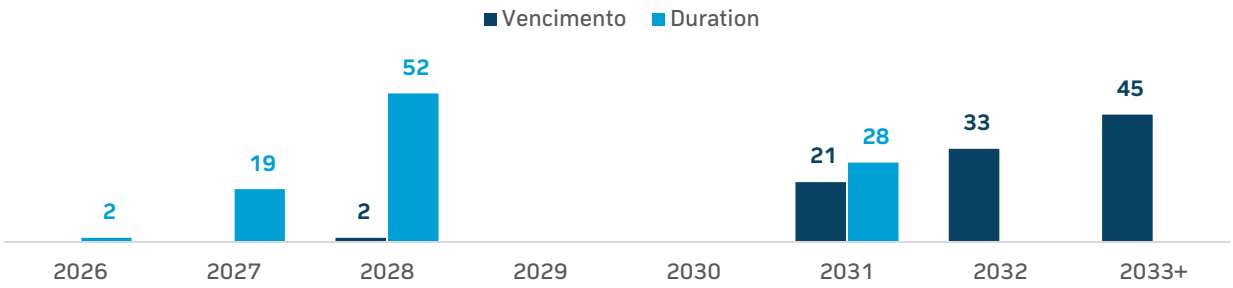


DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (% de CRIs)

São Paulo	85%
Cidade de São Paulo	68%
Minas Gerais	15%



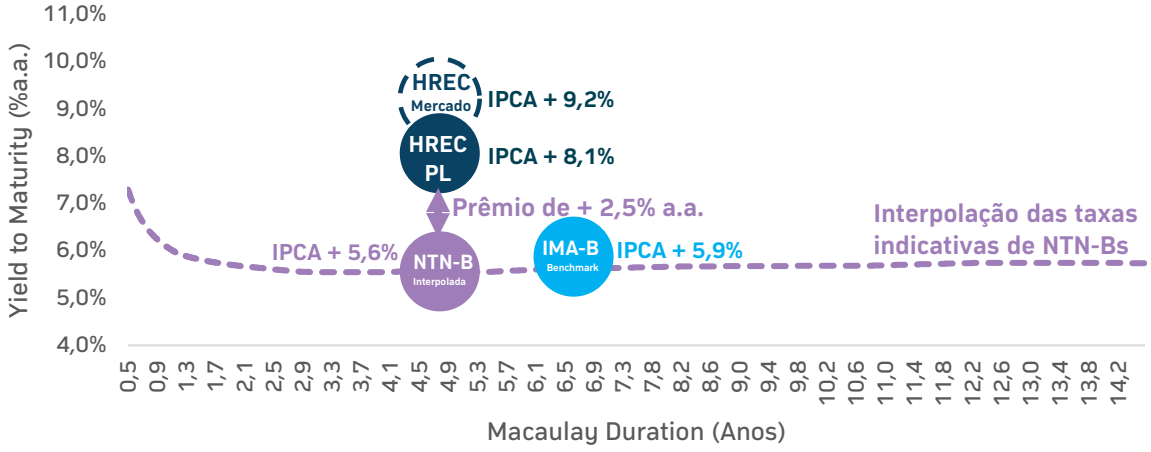
VENCIMENTO E DURATION (% de CRIs)



Fonte: Hedge | Data base: 29/02/2024

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 + 8,1% e *duration* de 4,8 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 + 5,9% e uma *duration* de 6,7 anos. Considerando a cota de mercado, o *yield* da carteira é de IPCA + 9,2% a.a.



Fonte: Hedge / Anbima | Yield considera a cota patrimonial do fundo e a cota de mercado, bruta de custos. | Data base: 29/02/2024

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	7,59
				425ª	47	9,9	jul/41	6,9	196		6,25	7,59
				426ª	47	9,9	jul/41	6,9	196		6,25	7,59
Viracopos	Log.	TRUE	1ª	477ª	16	3,5	dez/31	3,5	176	IPCA	6,75	7,31
				478ª	33	7,0	dez/31	3,5	176		6,75	7,31
				479ª	33	7,0	dez/31	3,5	176		6,75	7,31
SolPanamby	Corp.	HABI	1ª	205ª	23	4,8	set/32	3,8	261	IPCA	5,38	8,16
				206ª	23	4,8	set/32	3,8	261		5,38	8,16
				207ª	23	4,8	set/32	3,8	261		5,38	8,16
				348ª	4	0,9	set/32	3,8	261		5,38	8,16
				349ª	4	0,9	set/32	3,8	261		5,38	8,16
				350ª	4	0,9	set/32	3,8	261		5,38	8,16
CitLog Varginha	Log.	HABI	12ª	1ª	13	2,7	set/32	4,0	286	IPCA	7,65	8,41
				2ª	7	1,4	set/32	4,0	286		7,65	8,41
				3ª	7	1,6	set/32	4,0	286		8,25	8,41
			13ª	1ª	7	1,4	set/32	4,0	286		7,65	8,41
				2ª	40	8,5	set/32	4,0	286		7,65	8,41
IZP Itacema	Corp.	VIRG	105ª	1ª	28	5,9	ago/33	4,2	368	IPCA	9,00	9,24
IZP Cônego	Corp.	VIRG	143ª	1ª	25	5,3	fev/34	4,6	341	IPCA	9,00	8,98
IZP Franca	Corp.	VIRG	4ª	345ª	24	5,0	ago/31	3,9	368	IPCA	8,04	9,23
IZP Haddock	Corp.	VIRG	29ª	1ª	11	2,2	nov/32	3,8	341	IPCA	8,75	8,95
				2ª	1	0,1	dez/32	3,8	341		8,75	8,95
					469	**98,4**		**4,8**	**248**	**IPCA+**	**6,88**	**8,06**
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	2,2	267	CDI	2,75	2,73
					40	**8,5**		**3,8**	**231**	**CDI+**	**2,47**	**2,46**
					509	**106,9**		**4,7**	**247**			

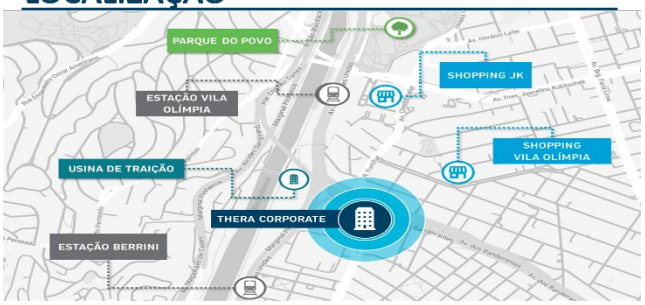
Fonte: Hedge | Data base: 29/02/2024 | Definições:
Duration (anos): Sensibilidade da variação do preço dos títulos, em termos percentuais, mediante à variação de 1% nas taxas de juros.
Spread: Prêmio sobre a taxa de juro real, obtida através da interpolação da curva de NTN-Bs, no ponto de Duration do 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	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 6,25%	IPCA + 7,59%	196 bps	R$ 176,5 mi	6,9 anos

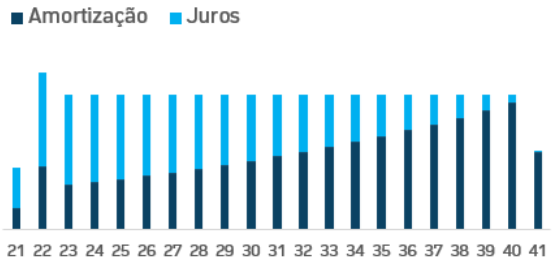
LOCALIZAÇÃO



PRAZO

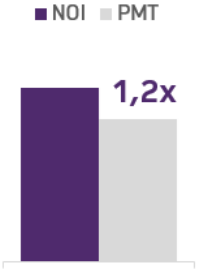
Data de emissão	08/07/2021
Prazo	240 meses
Data de vencimento	08/07/2041
Aniversário	8º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

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

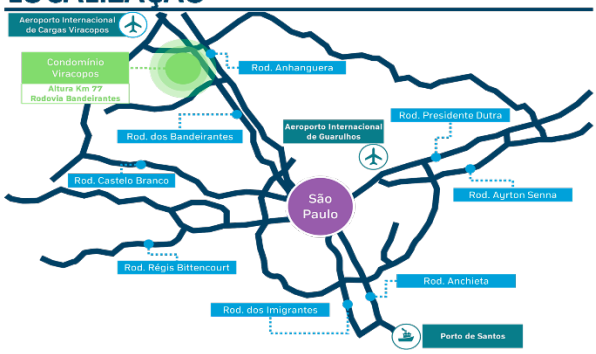
Reembolso da aquisição de um Galpão logístico em localização estratégica no eixo Anhanguera Bandeirantes, adquirido pelo fundo Hedge Logística FII, fundo de portfólio de logística administrado pela Hedge Investments.

TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 6,75%	IPCA + 7,31%	176 bps	R$ 170,6 mi	3,5 anos

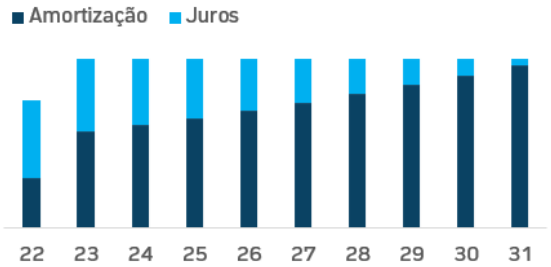
PRAZO

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

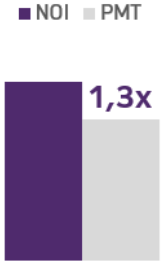


CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



ALAVANC. DEVEDOR

RAZÃO NOI vs. PMT

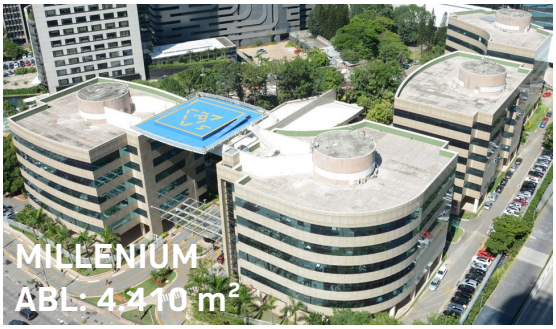


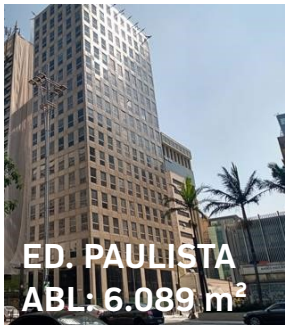
	Série 477	Série 478	Série 479
Securitizadora	True Securitizadora S.A.		
Emissão	1ª emissão True (oferta para profissionais)		
Série	477ª	478ª	479ª
Código Cetip	21L0354209	21L0355069	21L0355178
Volume emitido	R$ 35 milhões	R$ 70 milhões	R$ 70 milhões
Lastro	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários		
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)		
Garantias	Alienação Fiduciária da Nua Propriedade | AF do Direito Real de Superfície		
Razão de garantia	206% do saldo devedor, equivalente a 48% 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 + 8,16%	261 bps	R$ 89,8 mi	3,8 anos



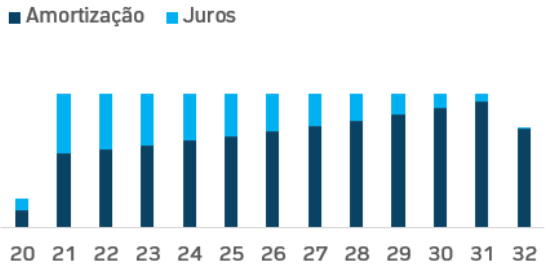


PRAZO

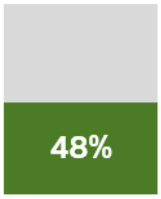
Data de emissão	20/10/2020
Prazo	144 meses
Data de vencimento	25/09/2032
Aniversário	25º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

LOCALIZAÇÃO

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



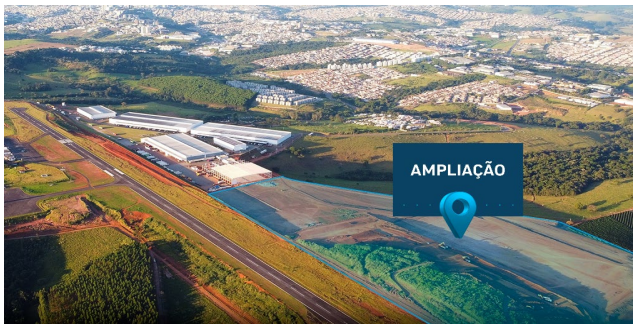
RAZÃO NOI vs. PMT

	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	206% do saldo devedor, equivalente a 48% 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 + 8,41%	286 bps	R$ 134,9 mi	4,0 anos

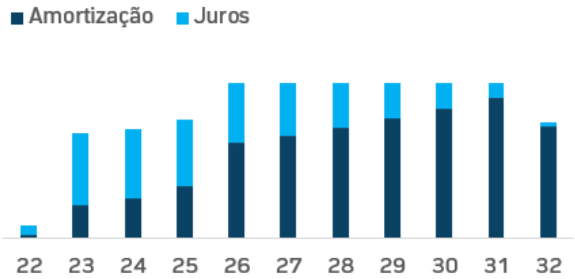


PRAZO

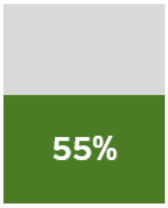
Data de emissão	09/09/2022
Prazo	120 meses
Data de vencimento	09/09/2032
Aniversário	9º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

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.

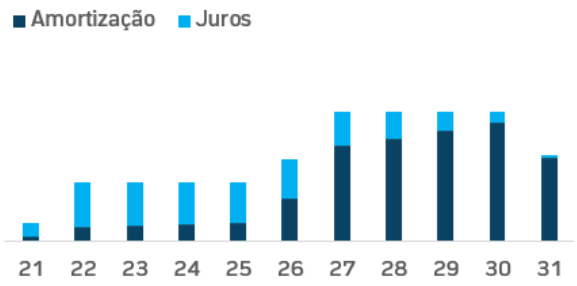
TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 7,50%	IPCA + 9,23%	368 bps	R$ 25,4 mi	3,9 anos

LOCALIZAÇÃO

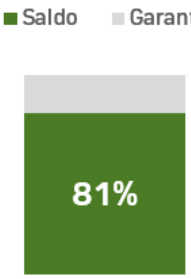
PRAZO

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

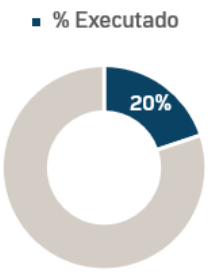
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



	Série 345
Securitizadora	Virgo Companhia de Securitização S.A.
Emissão	1ª emissão (oferta para profissionais)
Série	345ª
Código Cetip	21H0819500
Volume emitido	R$ 23 milhões
Lastro	Debênture
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis
Razão de garantia	124% do saldo devedor, equivalente a 81% de LTV
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante/Escriturador	Oliveira Trust DTVM S.A. | Banco Bradesco S.A.
Fundo de Reserva	-
Fundo de Despesas	R$72.524 com mínimo de R$ 50.000
Multa pré pagamento	Até set/2022 – vedado | set/2023 – 3,00% | set/24 – 1,5% | set/26 – 0,5%

CRI IZP 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.

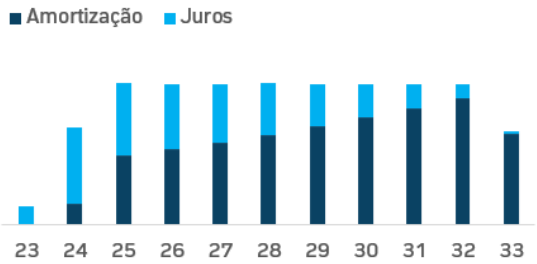
TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 9,00%	IPCA + 9,24%	368 bps	R$ 35,7 mi	4,2 anos

LOCALIZAÇÃO

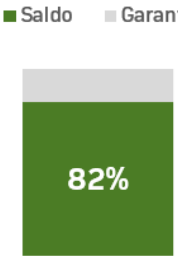
PRAZO

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

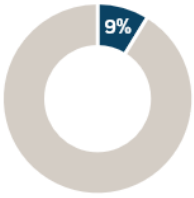
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



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	121% do saldo devedor, equivalente a 82% 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 CÔNEGO

Financiamento para a construção de um Design Office com projeto Do Studio mk27, desenvolvido pelo Hedge Paladin Design Offices FII, fundo administrado pela Hedge Investments.

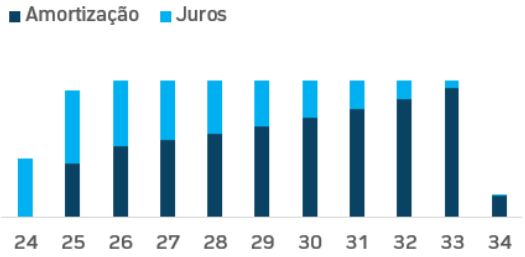
TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 9,00%	IPCA + 8,98%	341 bps	R$ 40,0 mi	4,6 anos

LOCALIZAÇÃO

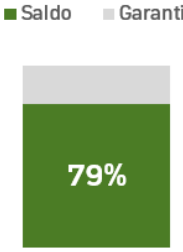
PRAZO

Data de emissão	09/02/2024
Prazo	120 meses
Data de vencimento	13/02/2034
Aniversário	13º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

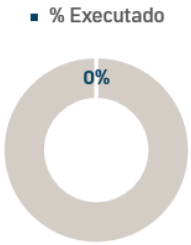
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



	Série Única
Securitizadora	Virgo Companhia de Securitização S.A.
Emissão	143ª emissão
Série	1ª
Código Cetip	24B1427981
Volume emitido	R$ 40 milhões
Lastro	Debênture
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel
Razão de garantia	127% do saldo devedor, equivalente a 79% de LTV
Agente Fiduciário	Pentágono S.A.
Custodiante/Escriturador	Companhia Hipotecária Piratini – CHP | Itaú CV S.A.
Fundo de Reserva	-
Fundo de Despesas	R$ 50.000
Multa pré pagamento	Até fev/25 – vedado | fev/26 – 3,00% | fev/27 – 1,5% | fev/29 – 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.

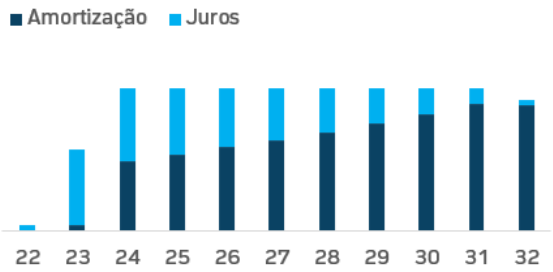
TAXA EMISSÃO	TAXA MTM	SPREAD	SALDO CURVA	DURATION
IPCA + 8,75%	IPCA + 8,95%	341 bps	R$ 31,6 mi	3,8 anos

LOCALIZAÇÃO

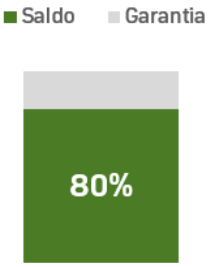
PRAZO

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

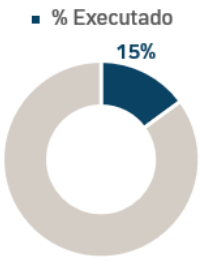
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



RAZÃO SALDO DEVEDOR



STATUS DA OBRA



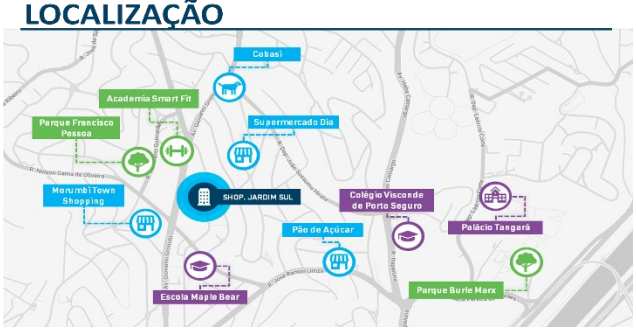
	Série 1	Série 2
Securitizadora	Virgo Companhia de Securitização S.A.	
Emissão	29ª emissão (oferta para profissionais)	
Série	1ª	2ª
Código Cetip	22K0016381	22K0016415
Volume emitido	R$ 13,5 milhões	R$ 16,5 milhões
Lastro	Debênture	
Instrumento	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)	
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis	
Razão de garantia	125% do saldo devedor, equivalente a 80% de LTV	
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A.	
Custodiante/Escriturador	Companhia Hipotecária Piratini CHP | Itaú Unibanco S.A.	
Fundo de Reserva	-	
Fundo de Despesas	R$ 90.000 com mínimo de R$ 30.000	
Multa pré pagamento	Até nov/2023 – vedado | nov/24 – 3,00% | nov/25 – 1,5% | nov/27 – 0,5%	

CRI JARDIM SUL

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

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

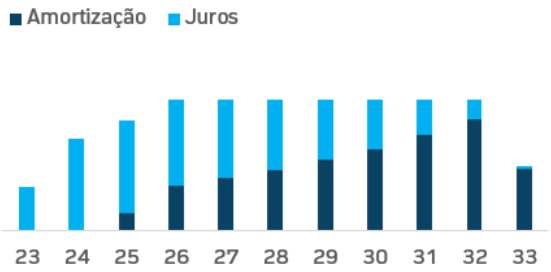
LOCALIZAÇÃO



PRAZO

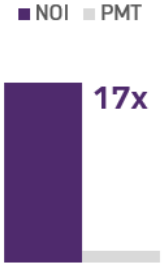
Data de emissão	23/06/2023
Prazo	120 meses
Data de vencimento	27/06/2033
Aniversário	26º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	4 dias
Status	100% adimplente

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



ALAVANC. DEVEDOR

RAZÃO NOI vs. PMT

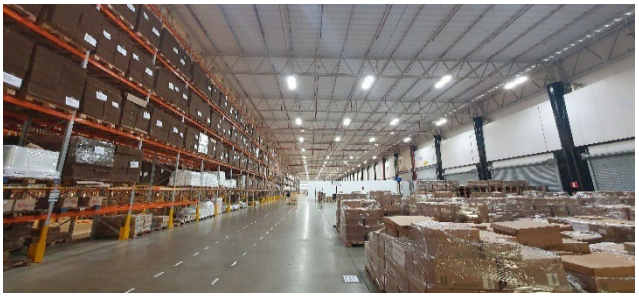


	E 174 - IPCA	E 196 - IPCA	E 197 - CDI	E 198 - CDI
Securitizadora	True Securitizadora S.A.			
Série	1ª Série			
Código Cetip	23F2356215	23F2354249	23F2356518	23F2356527
Volume emitido	R$ 53,75 milhões	R$ 53,75 milhões	R$ 53,75 milhões	R$ 53,75 milhões
Lastro	Contrato de Compra e Venda			
Instrumento	Cessão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

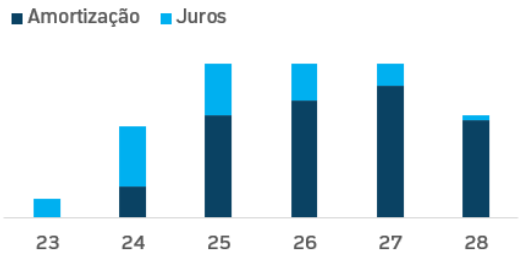


PRAZO

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

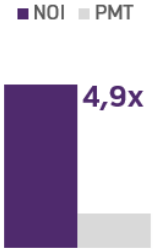
LOCALIZAÇÃO

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



ALAVANC. DEVEDOR

RAZÃO NOI vs. PMT



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

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.

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