

# Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11



MARÇO DE 2024

## Relatório Gerencial



<b>SUMÁRIO NAVEGÁVEL</b>	pág.
<b>OBJETIVO DO FUNDO</b>	<b>3</b>
<b>INFORMAÇÕES GERAIS</b>	<b>3</b>
<b>PALAVRA DA GESTORA</b>	<b>4</b>
<b>MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA</b>	<b>6</b>
<b>NEGOCIAÇÃO</b>	<b>7</b>
<b>SEGMENTO DOS FUNDOS DE CRI</b>	<b>9</b>
<b>DESEMPENHO DO FUNDO</b>	<b>11</b>
<b>CARTEIRA DE INVESTIMENTOS</b>	<b>15</b>
<b>DESCRIÇÃO DOS ATIVOS</b>	<b>17</b>
<b>PROCESSO DE INVESTIMENTO</b>	<b>28</b>
<b>DOCUMENTOS</b>	<b>30</b>



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\$ 9,18**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 8,79**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 453,3 mi**

### QUANTIDADE DE COTAS

**51.567.650**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**2.716**

### YIELD COTA MERCADO\*

**IPCA+9,3%**

**CDI+3,5%**

### 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%<sup>1</sup> 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](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

Fonte: Hedge. Data base: março-24.

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

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



## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em um mês em que os mercados tiveram um aumento de volatilidade, o IFIX foi o destaque positivo, com uma alta de 1,43%, acumulando no ano uma rentabilidade de 2,92%. O IBOVESPA caiu 0,71% e apresenta um retorno, em 2024, de -4,53% e dólar voltou a superar o real, valorizando-se 0,84% em março, acumulando um ganho de 3,34% em 2024. Os mercados de juros tiveram uma pequena alta nos vencimentos mais longos; por exemplo, o DI JAN28 subiu 0,23% e tem ganho de 0,53% em 2024, mas o DI JAN 25 caiu 0,04% e desvaloriza 0,11% no ano.

Tivemos alguns eventos que deram a tônica do mês. No campo político, a questão da disputa entre o Ministro de Minas e Energia, Alexandre Silveira, e o presidente da Petrobras, Jean Paul Prates, teve que ser mediada pelo ministro da Fazenda, Fernando Haddad, que intercedeu em favor do último junto ao presidente Lula, o que garantiu uma sobrevida à Prates em relação a sua manutenção à frente da petroleira. O fato é que essa disputa trouxe muitas oscilações para os papéis da Petrobras durante o mês de março. O pano de fundo da discórdia foi o fato do Conselho de Administração da Petrobras ter decidido pela não distribuição de dividendos extraordinários da companhia, que o mercado dava como praticamente certa. A questão de dividendos teve impactos, mas também não podemos negar que a existência de uma defasagem, que chegou perto de 20% para os preços da gasolina e mais de 13% para o óleo diesel quando se compara com a paridade internacional, também contribuiu bastante para a tensão nos mercados.

Outro ponto de grande impacto nos mercados em março foi a retirada do *forward guidance* que o Banco Central vinha dando em relação aos próximos cortes para as duas reuniões seguintes às suas decisões. Ao mudar seu padrão de comunicação, o BACEN visa a ganhar mais liberdade na condução da política monetária, mas permanece a grande influência para o futuro da SELIC, de dados importantes como o comportamento da inflação, os dados do emprego e da atividade econômica, ou seja, a condução da política monetária continua menos previsível e mais *data dependent*. O dado mais importante do mês, no entanto, veio do mercado externo. O comunicado do FOMC, órgão do banco central americano que estabelece o ritmo da política monetária seguida pela autoridade econômica mais importante do mundo, foi determinante para esfriar os mercados. O tão esperado corte dos juros na economia americana parece ter ficado um pouco mais distante. Se no início de 2024 viam-se, entre os analistas, previsões de corte da taxa de referência do FED em seis ou sete reuniões em 2024, agora especula-se que poderemos ter de dois a três cortes apenas e o início dessa flexibilização foi deslocado de junho para julho de 2024 na visão que passou a prevalecer após o FED reconhecer que a atividade econômica, a inflação e o mercado de trabalho mais aquecidos levam a uma política econômica mais conservadora.

Enfim, o espaço de queda nas taxas de juro no Brasil vai começar a diminuir na medida que o Banco Central americano demora a iniciar o seu processo de acomodação na política monetária e devemos começar a ver uma revisão para os números da Selic terminal por aqui.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

**Equipe de Gestão Hedge Investments**



## 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, conseqüentemente, 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 ultrapassou 1.250 negócios por dia, contra uma média de 400 negócios diários em 2023.

## MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA

### AQUISIÇÃO CRI IZP CÔNEGO

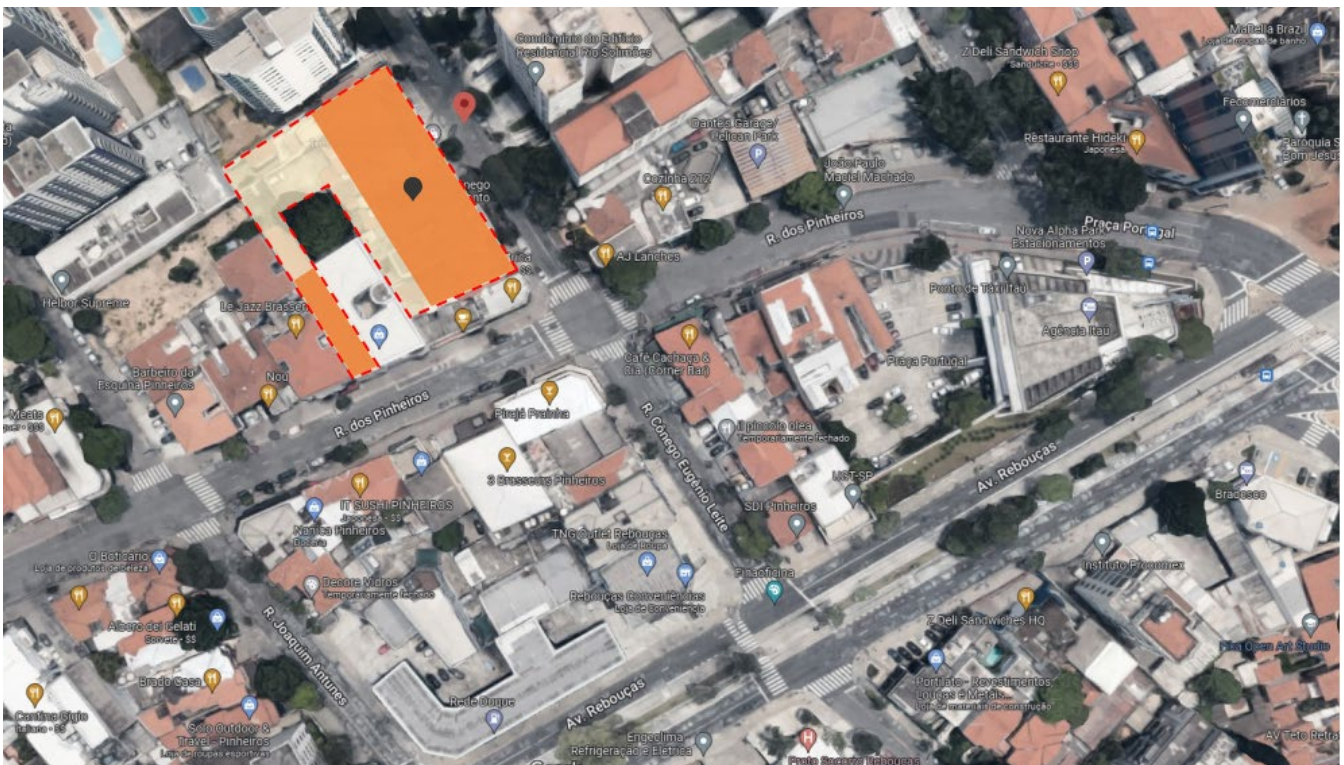
Em fevereiro fizemos a aquisição no montante de R\$ 25 milhões da série única do CRI IZP Cônego (Virgo Securitizadora – 1ªS – 143ª E), remunerada a IPCA + 9,00% a.a. pelo prazo de 5 anos, duration de 4,6 anos e pagamento mensal de juros.

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 IdealZarvos 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 12.722m<sup>2</sup> de área privativa, fachada ativa com três lojas, dezesseis conjuntos comerciais de 452 m<sup>2</sup> a 963 m<sup>2</sup> e vinte e quatro unidades residenciais de 59 m<sup>2</sup> a 100 m<sup>2</sup>.





## 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.

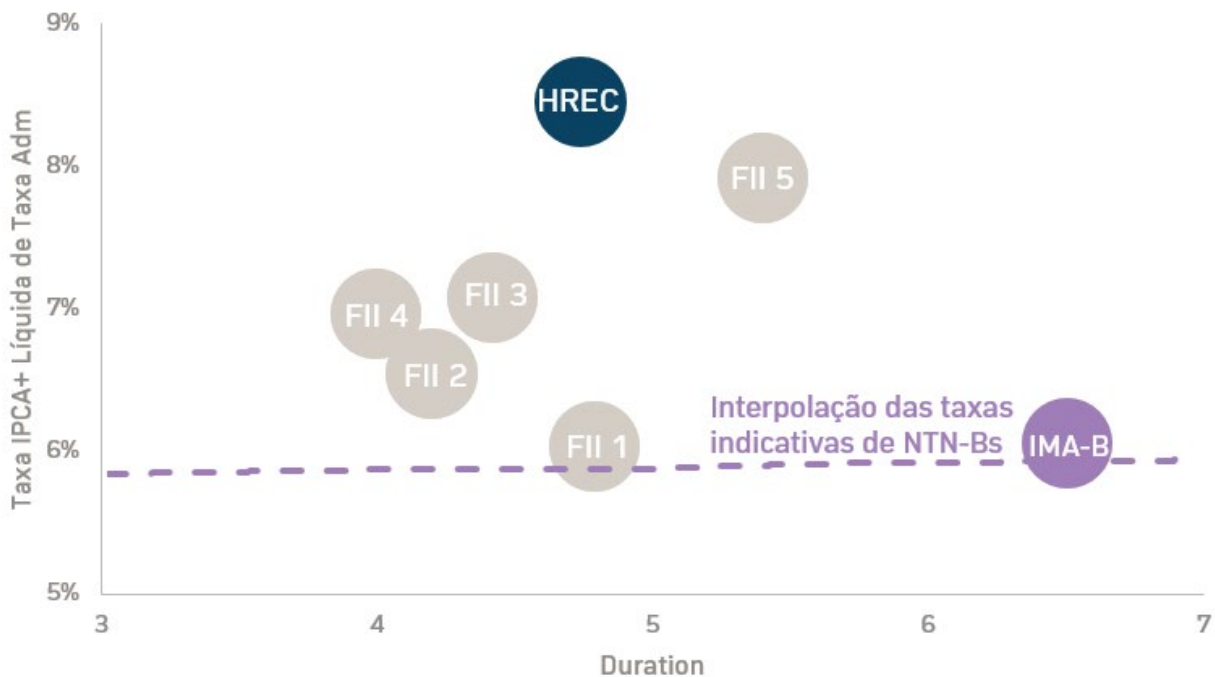
As informações se referem à carteira de fechamento do mês e consideram a reversão do ágio ou deságio para a cota patrimonial do fundo. As expectativas de *dividend yield* ou de rentabilidade citadas abaixo não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

Preço mercado	Yield (IPCA+)	Yield % a.a. (-) Taxa ADM	Spread NTN-B (-) Taxa ADM	Spread (CDI+)	Spread (-) Taxa ADM
8,40	10,14%	9,34%	3,71%	4,35%	3,55%
8,50	9,92%	9,12%	3,48%	4,13%	3,33%
8,60	9,70%	8,90%	3,24%	3,91%	3,11%
8,70	9,48%	8,68%	3,01%	3,69%	2,89%
8,80	9,26%	8,46%	2,77%	3,47%	2,67%
8,90	9,04%	8,24%	2,54%	3,25%	2,45%
9,00	8,82%	8,02%	2,30%	3,03%	2,23%
9,10	8,60%	7,80%	2,07%	2,81%	2,01%
9,20	8,38%	7,58%	1,83%	2,59%	1,79%

Fonte: Hedge | Data base: 28/03/2024

### 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.

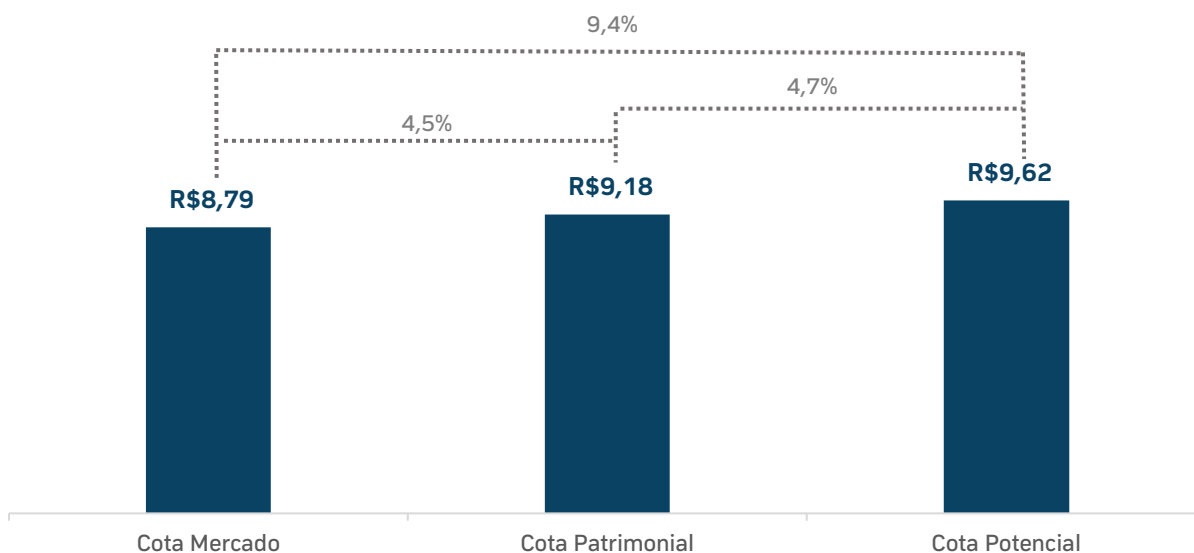


Fonte: Hedge e relatórios gerenciais dos FIIs comparados | Data base: 28/03/2024



## COTA POTENCIAL

A cota de mercado do HREC encerrou o mês sendo cotada na B3 a **R\$ 8,79**, enquanto sua cota patrimonial encerrou o mês precificada a **R\$ 9,18**. 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**.

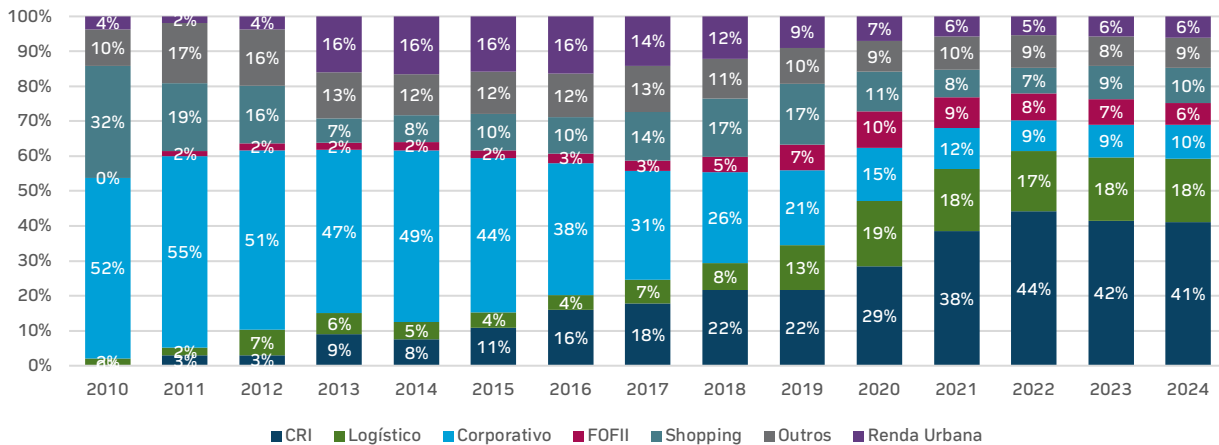


Fonte: Hedge | Data base: 28/03/2024

## 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.

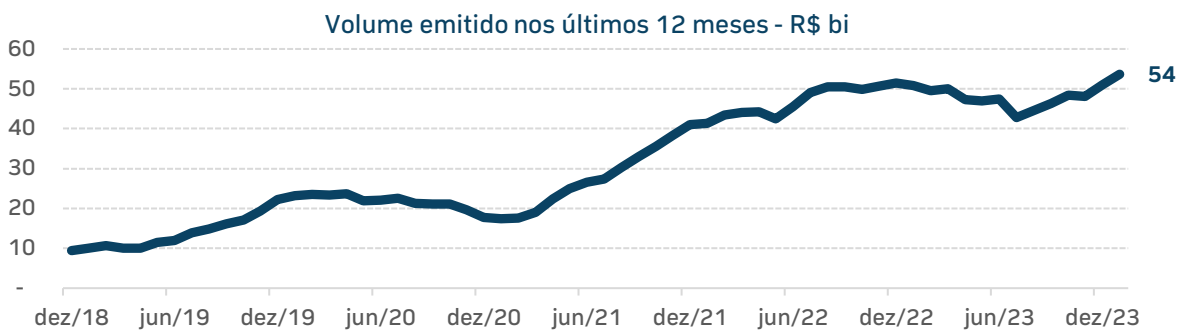
Abaixo é demonstrada a evolução da composição do IFIX, onde nota-se o crescimento relativo do segmento na indústria de FIIs.



Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 28/03/2024

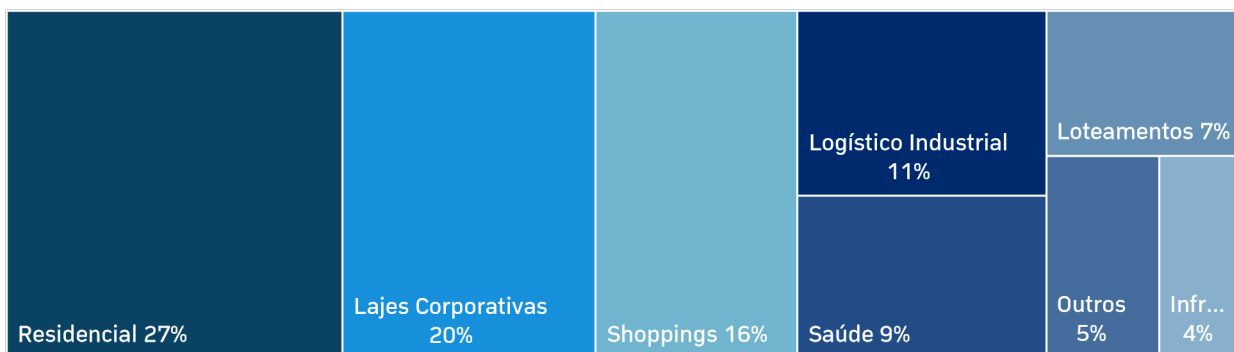
Nos últimos anos, a indústria de CRIs tem experimentado um crescimento significativo, se consolidando como uma importante fonte de captação de recursos para o setor imobiliário, impulsionando o desenvolvimento de projetos e a expansão do mercado.

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.

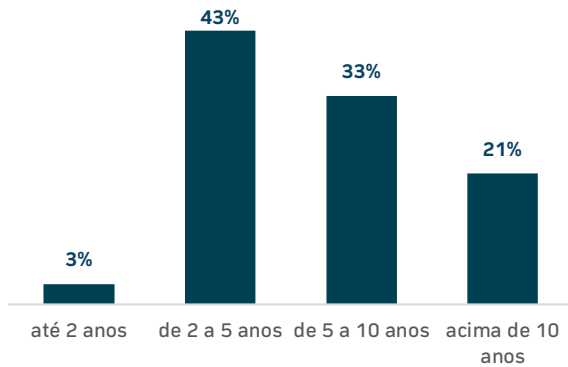


Fonte: Hedge / Uqbar / Cetip | Até 31/01/2024

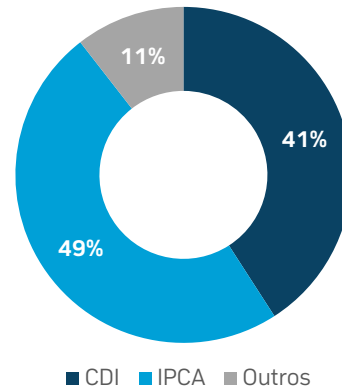
Os gráficos abaixo trazem a decomposição das características dos títulos emitidos ao longo do último ano.



**Prazo de emissão**



**Indexador**



Características das emissões realizadas nos últimos 12 meses

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

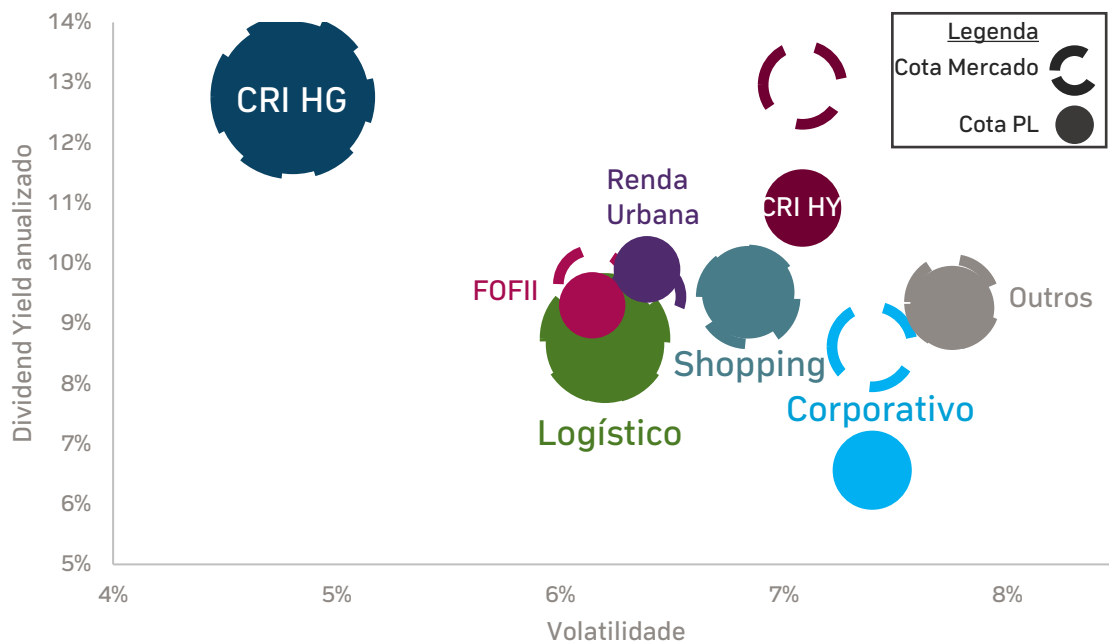
O gráfico abaixo demonstra a relação de risco e retorno de cada segmento do IFIX, com os tamanhos dos círculos representando sua relevância no índice.

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: 28/03/2024

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 março de 2024. O pagamento será realizado em 12 de abril de 2024, aos detentores de cotas em 28 de março 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	mar/24	R\$/Cota	1º Sem 2024	R\$/Cota <sup>1</sup>
<b>Receita Operacional</b>	<b>4.472.975</b>	<b>0,087</b>	<b>13.340.213</b>	<b>0,086</b>
CRI - Juros	2.994.990	0,058	9.076.560	0,059
CRI - Correção Monetária	1.477.984	0,029	4.263.653	0,028
<b>Outras Receitas</b>	<b>93.566</b>	<b>0,002</b>	<b>522.641</b>	<b>0,003</b>
Fundos Imobiliários	0	0,000	0	0,000
Renda Fixa	93.566	0,002	522.641	0,003
<b>Total de Despesas</b>	<b>-327.225</b>	<b>-0,006</b>	<b>-882.068</b>	<b>-0,006</b>
Despesas Operacionais	-327.225	-0,006	-882.068	-0,006
<b>Resultado Operacional</b>	<b>4.239.315</b>	<b>0,082</b>	<b>12.980.786</b>	<b>0,084</b>
<b>Rendimento</b>	<b>4.125.412</b>	<b>0,080</b>	<b>12.376.236</b>	<b>0,080</b>

<sup>1</sup>R\$/cota médio.

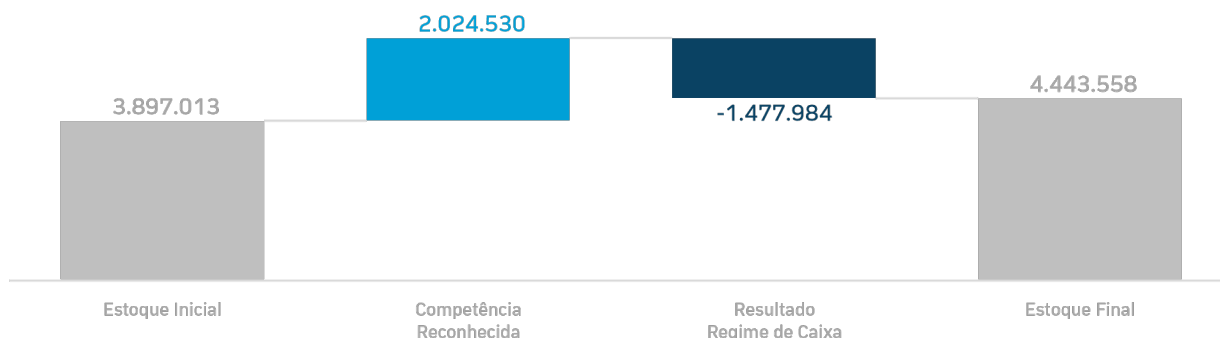
Fonte: Hedge | Data base: 28/03/2024

### ESTOQUE DE RENDIMENTO

Os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R\$ 4.443.558 (R\$ 0,09 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\$ 0,17 por cota de rendimentos reconhecidos e retidos no fundo.**



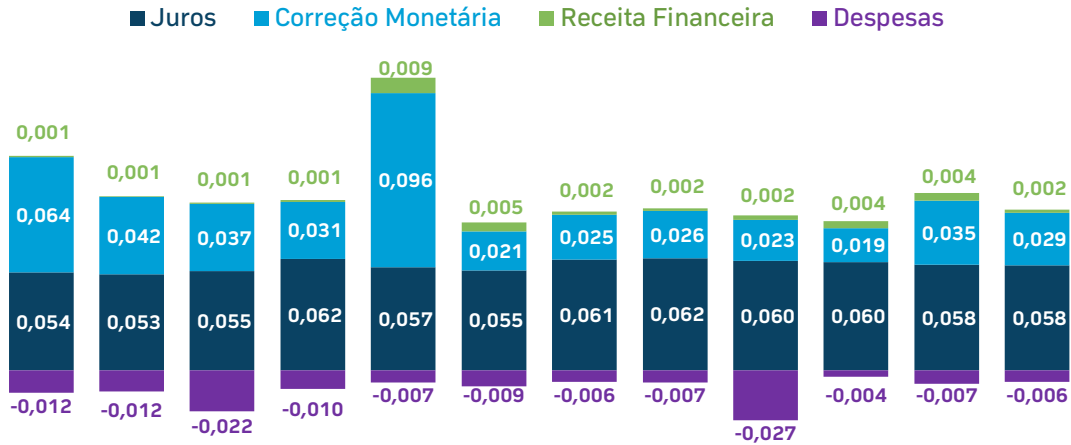
Fonte: Hedge | Data base: 28/03/2024



## 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.



	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	Média 12m
Resultado	0,106	0,085	0,070	0,084	0,155	0,073	0,081	0,083	0,058	0,079	0,091	0,082	0,087
Rendimento	0,090	0,090	0,090	0,085	0,085	0,085	0,085	0,085	0,085	0,080	0,080	0,080	0,085
Resultado Acumulado	0,073	0,068	0,048	0,047	0,117	0,105	0,101	0,099	0,072	0,071	0,081	0,084	-

Fonte: Hedge | Data base: 28/03/2024

## 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: 28/03/2024



## 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	mar/24	YTD	Início
Cota Inicial em Bolsa (R\$)	10,00	10,26	9,83	8,15	8,78	8,98	10,00
Rendimento (R\$/Cota)	0,110	1,045	1,200	1,060	0,080	0,245	3,660
Dividend Yield	1,10%	10,19%	12,21%	13,01%	0,91%	2,73%	36,60%
Cota Final em Bolsa (R\$)	10,26	9,83	8,15	8,98	8,79	8,79	8,79
Ganho de Capital	2,62%	-4,20%	-17,0%	10,18%	0,11%	-2,12%	-12,1%
Retorno Total Bruto	3,72%	5,99%	-4,83%	23,19%	1,03%	0,61%	24,5%
<b>TIR bruta Mercado</b>	<b>4,77%</b>	<b>6,32%</b>	<b>-5,16%</b>	<b>24,77%</b>	<b>1,03%</b>	<b>0,62%</b>	<b>29,56%</b> → 7,8% a.a.
CDI Bruto	0,37%	4,37%	12,41%	13,05%	0,83%	2,62%	36,61%
<b>TIR Líq. Mercado</b>	<b>3,73%</b>	<b>6,32%</b>	<b>-5,16%</b>	<b>22,60%</b>	<b>1,01%</b>	<b>0,62%</b>	<b>29,56%</b> → 7,8% a.a.
CDI Líq.	0,31%	3,71%	10,55%	11,09%	0,71%	2,23%	31,12%
Cota Inicial Patrimonial <sup>1</sup>	10,00	10,38	9,47	8,98	9,31	9,39	10,00
Cota Final Patrimonial <sup>1</sup>	10,38	9,47	8,98	9,39	9,26	9,26	9,26
Dividend Yield	1,10%	10,06%	12,68%	11,80%	0,86%	2,61%	36,60%
Varição Cota PL	3,85%	-8,84%	-5,11%	4,51%	-0,56%	-1,34%	-7,37%
<b>TIR Bruta PL<sup>2</sup></b>	<b>4,41%</b>	<b>1,29%</b>	<b>8,08%</b>	<b>17,32%</b>	<b>0,30%</b>	<b>1,29%</b>	<b>35,21%</b> → 9,2% a.a.
IMA-B Bruto	6,07%	-1,25%	6,42%	16,05%	0,08%	0,18%	29,60%
IFIX Bruto	1,64%	-2,28%	2,22%	15,50%	1,43%	2,92%	20,70%

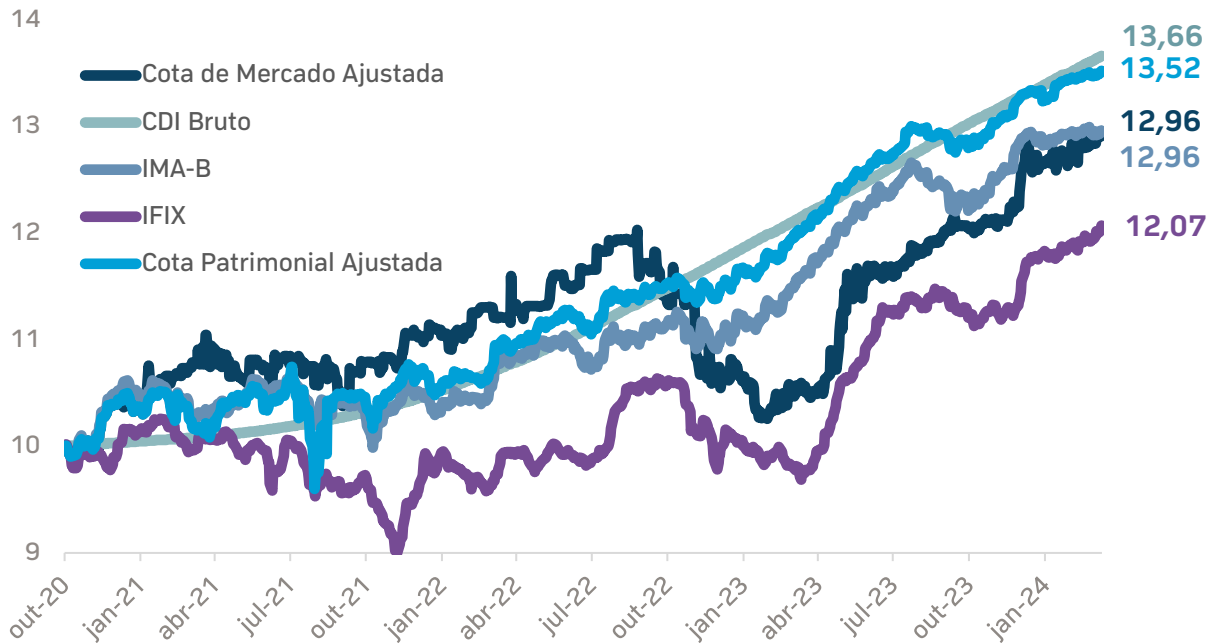
<sup>1</sup>Cota Patrimonial: Cota patrimonial ajustada pelo imposto sobre de ganho de capital, desconsiderando os custos de emissão.

<sup>2</sup>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: 28/03/2024

## 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.

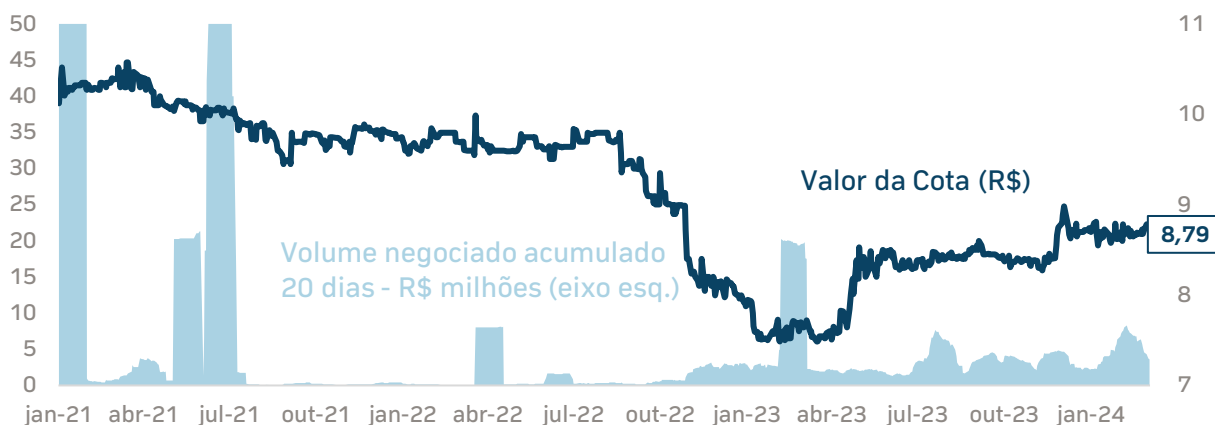


Fonte: Hedge | Data base: 28/03/2024

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 8,79, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 453 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 9,18. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 10,2% das cotas do Fundo.

Negociação B3	mar-24	2024	12 meses
Presença em Pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ '000)	3.626	13.550	44.110
Giro (em % do total de cotas)	0,8%	3,0%	10,2%



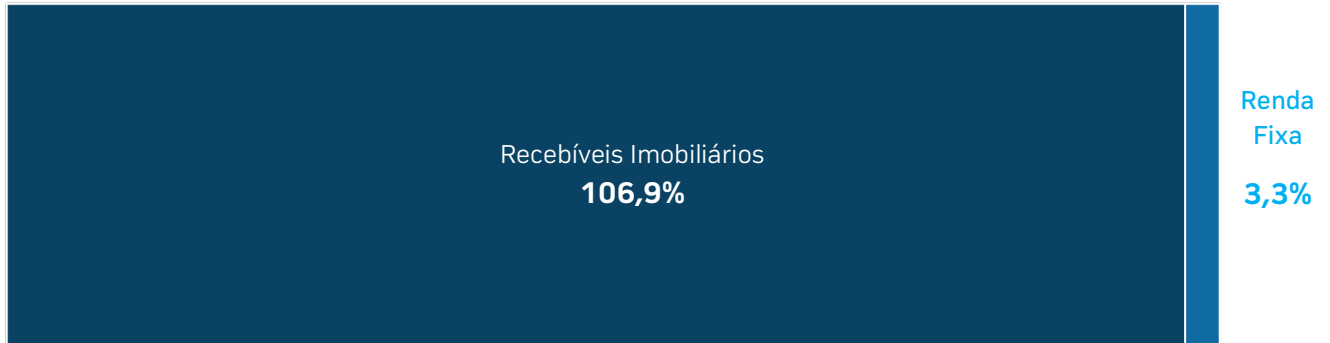
Fonte: Hedge | Data base: 28/03/2024



## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

### ALOCAÇÃO

A carteira de investimentos do fundo, totalizada em R\$ 522.056.006 com base na posição de março de 2024, é composta por uma posição de 106,9% em CRI e 3,3% em renda fixa. Em junho/23 realizamos a captação de R\$39,6mm por meio de uma operação compromissada pelo prazo de 18 meses e taxa de CDI + 0,75% a.a.

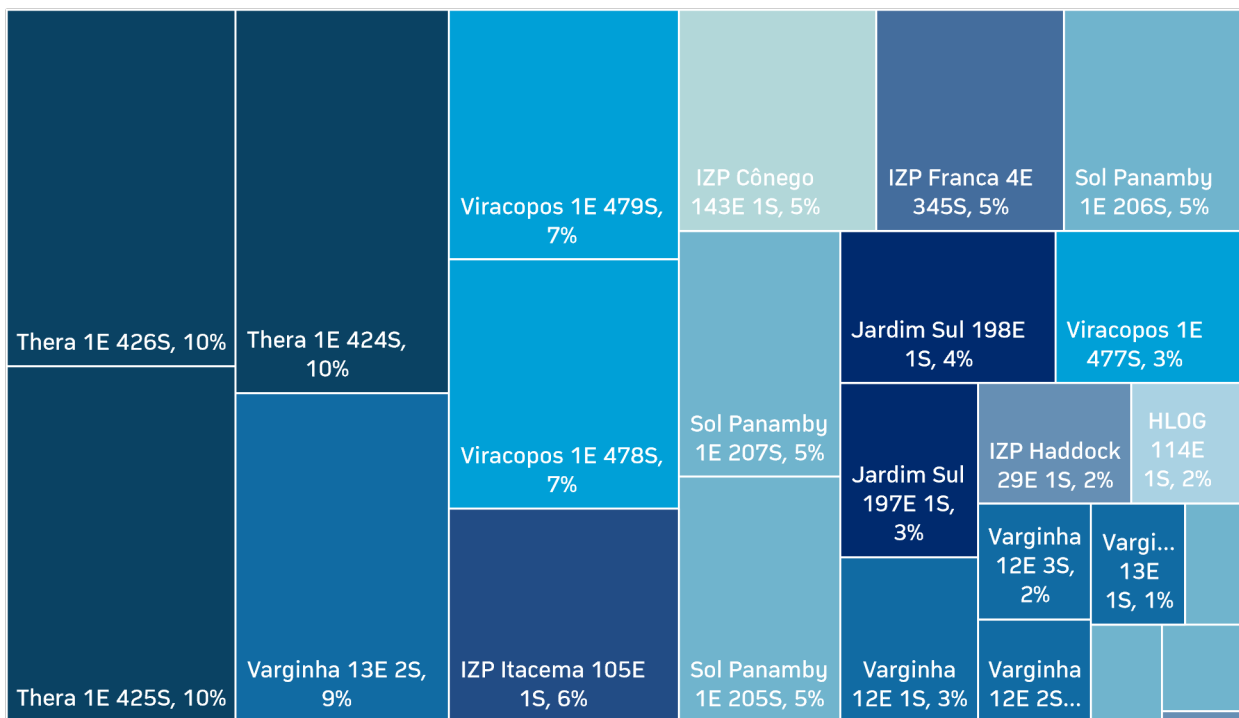


Valores apresentados em % do PL. Fonte: Hedge | Data base: 28/03/2024

### RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

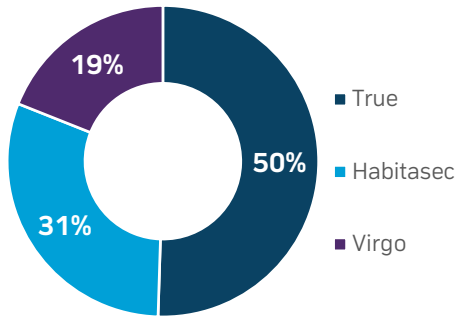
Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de recebíveis imobiliários com base na posição de fechamento do mês. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R\$ 506.324.314.

#### TÍTULOS DETIDOS (% do PL)

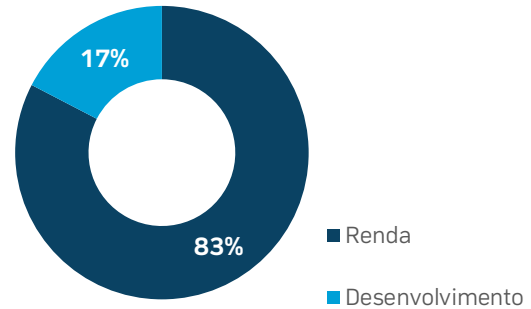


Fonte: Hedge | Data base: 28/03/2024

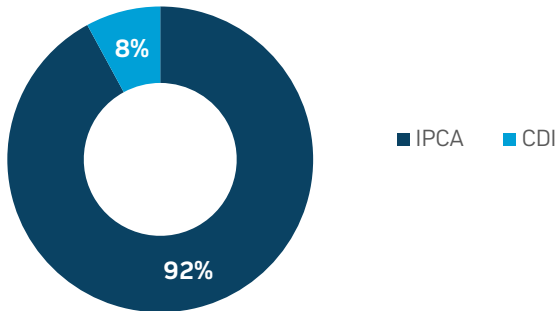
## Emissores (% de CRIs)



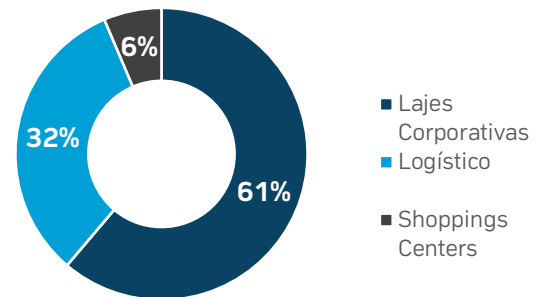
## CLASSIFICAÇÃO (% de CRIs)



## INDEXADORES (% de CRIs)

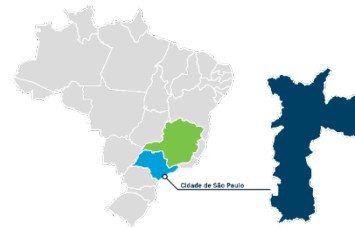


## SEGMENTOS DO LASTRO (% de CRIs)

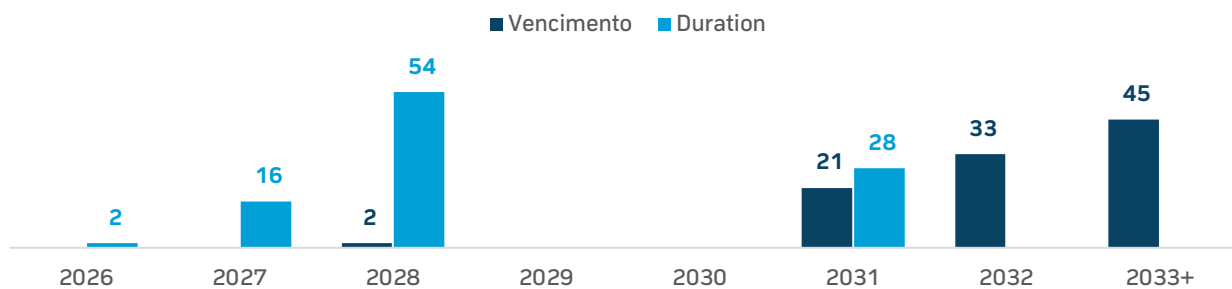


## DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (% de CRIs)

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



## VENCIMENTO E DURATION (% de CRIs)

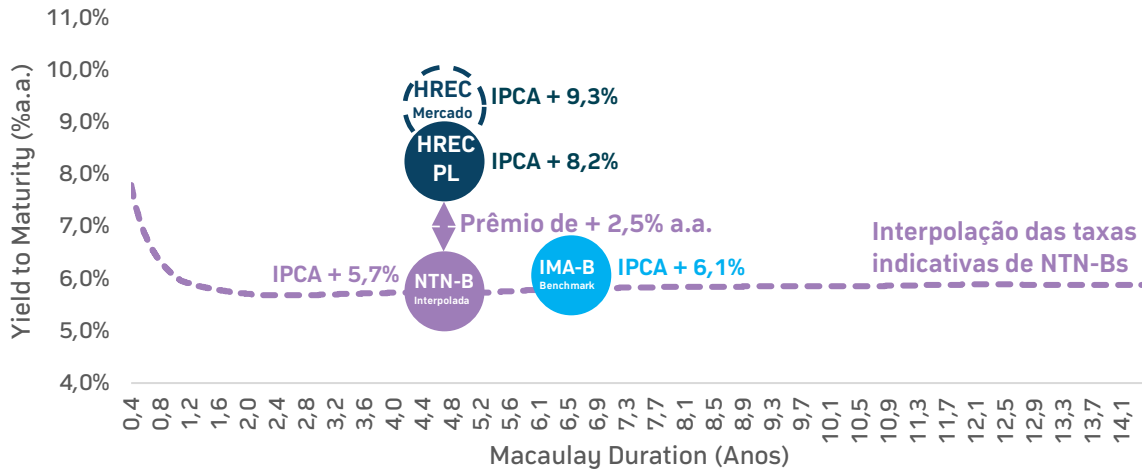


Fonte: Hedge | Data base: 28/03/2024

## 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 + 8,2% e *duration* de 4,7 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 + 6,1% e uma *duration* de 6,5 anos. Considerando a cota de mercado, o *yield* da carteira é de IPCA + 9,3% a.a.



Fonte: Hedge / Anbima | Yield considera a cota patrimonial do fundo e a cota de mercado, bruta de custos. | Data base: 28/03/2024

## DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Segmento	Emissor	Emissão	Série	Posição (R\$ mi)	% PL	% dos CRIs	Venc.	Duration (anos)	Spread	Indexador	Taxa Aq.	Taxa MtM	
Thera	Corp.	TRUE	1ª	424ª	47	9,9	10,1	jul/41	6,8	196	IPCA	6,25	7,78	
				425ª	47	9,9	10,1	jul/41	6,8	196		6,25	7,78	
				426ª	47	9,9	10,1	jul/41	6,8	196		6,25	7,78	
Viracopos	Log.	TRUE	1ª	477ª	16	3,5	3,5	dez/31	3,5	176	IPCA	6,75	7,47	
				478ª	33	7,0	7,1	dez/31	3,5	176		6,75	7,47	
				479ª	33	7,0	7,1	dez/31	3,5	176		6,75	7,47	
SolPanamby	Corp.	HABI	1ª	205ª	23	4,8	4,9	set/32	3,8	261	IPCA	5,38	8,34	
				206ª	23	4,8	4,9	set/32	3,8	261		5,38	8,34	
				207ª	23	4,8	4,9	set/32	3,8	261		5,38	8,34	
				348ª	4	0,8	0,9	set/32	3,8	261		5,38	8,34	
				349ª	4	0,8	0,9	set/32	3,8	261		5,38	8,34	
CitLog Varginha	Log.	HABI	12ª	1ª	13	2,8	2,8	set/32	4,0	286	IPCA	7,65	8,59	
				2ª	7	1,4	1,4	set/32	4,0	286		7,65	8,59	
				3ª	8	1,6	1,6	set/32	3,9	286		8,25	8,59	
				13ª	1ª	7	1,4	1,4	set/32	4,0		286	7,65	8,59
				2ª	40	8,5	8,7	set/32	4,0	286		7,65	8,59	
IZP Itacema	Corp.	VIRG	105ª	1ª	28	6,0	6,1	ago/33	4,2	368	IPCA	9,00	9,42	
IZP Cônego	Corp.	VIRG	143ª	1ª	25	5,3	5,4	fev/34	4,5	341	IPCA	9,00	9,15	
IZP Franca	Corp.	VIRG	4ª	345ª	24	5,0	5,1	ago/31	3,9	368	IPCA	8,04	9,41	
IZP Haddock	Corp.	VIRG	29ª	1ª	11	2,2	2,3	nov/32	3,8	341	IPCA	8,75	9,13	
				2ª	1	0,1	0,1	dez/32	3,8	341		8,75	9,13	
					<b>466</b>	<b>98,4</b>	<b>100,0</b>			<b>4,7</b>	<b>248</b>	<b>IPCA+</b>	<b>6,89</b>	<b>8,24</b>
Jardim Sul	Shop.	True	197ª	1ª	14	2,9	34,2	jun/33	4,1	222	CDI	2,40	2,39	
				198ª	1ª	19	4,0	46,6	jun/33	4,1		222	2,40	2,39
HLOG	Log.	VIRG	114ª	1ª	8	1,6	19,2	ago/28	2,1	267	CDI	2,75	2,73	
					<b>40</b>	<b>8,5</b>	<b>100,0</b>			<b>3,7</b>	<b>231</b>	<b>CDI+</b>	<b>2,47</b>	<b>2,45</b>
					<b>506</b>	<b>106,9</b>				<b>4,7</b>	<b>247</b>			

Fonte: Hedge | Data base: 28/03/2024 | 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 m<sup>2</sup>, adquirido pelo fundo Hedge AAA FII, fundo de portfólio de lajes corporativas administrado pela Hedge Investments.

<b>TAXA EMISSÃO</b> IPCA + 6,25%	<b>TAXA MTM</b> IPCA + 7,78%	<b>SPREAD</b> 196 bps	<b>SALDO CURVA</b> R\$ 177,2 mi	<b>DURATION</b> 6,8 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	------------------------------------	-----------------------------



### LOCALIZAÇÃO

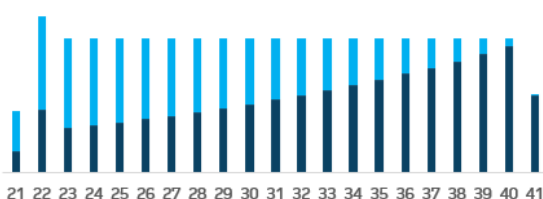


### PRAZO

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

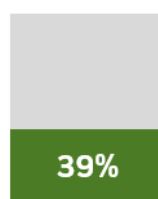
### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Amortização ■ Juros



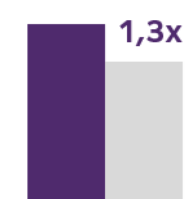
### ALAVANC. DEVEDOR

■ Saldo ■ Ativo



### RAZÃO NOI vs. PMT

■ NOI ■ PMT



	Série 424	Série 425	Série 426
<b>Securizadora</b>	True Securizadora S.A.		
<b>Emissão</b>	1ª emissão True (oferta para profissionais)		
<b>Série</b>	424 <sup>a</sup>	425 <sup>a</sup>	426 <sup>a</sup>
<b>Código Cetip</b>	<a href="#">21G0063228</a>	<a href="#">21G0063256</a>	<a href="#">21G0063257</a>
<b>Volume emitido</b>	R\$ 54,1 milhões	R\$ 54,1 milhões	R\$ 54,1 milhões
<b>Lastro</b>	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários		
<b>Instrumento</b>	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)		
<b>Garantias</b>	Regime Fiduciário		
<b>Razão de garantia</b>	-		
<b>Agente Fiduciário</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.		
<b>Custodiante Escriturador</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.   Itaú Unibanco S.A.		
<b>Fundo de Reserva</b>	-		
<b>Fundo de Despesas</b>	R\$ 149.692 com mínimo de R\$ 84.000		
<b>Multa pré pagamento</b>	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.

<b>TAXA EMISSÃO</b> IPCA + 6,75%	<b>TAXA MTM</b> IPCA + 7,47%	<b>SPREAD</b> 176 bps	<b>SALDO CURVA</b> R\$ 170,2 mi	<b>DURATION</b> 3,5 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	------------------------------------	-----------------------------

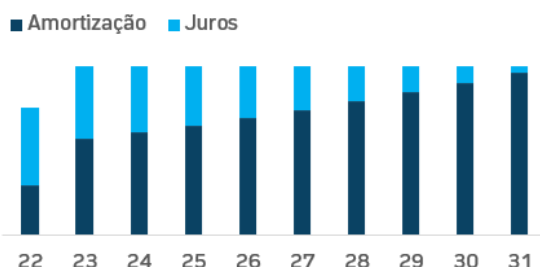


### PRAZO

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



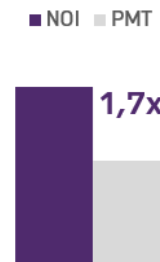
### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



### ALAVANC. DEVEDOR



### RAZÃO NOI vs. PMT

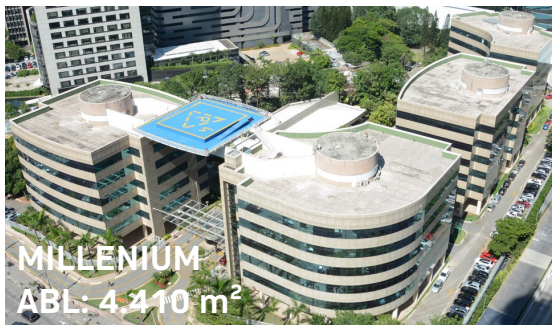


	Série 477	Série 478	Série 479
<b>Securizadora</b>	True Securizadora S.A.		
<b>Emissão</b>	1ª emissão True (oferta para profissionais)		
<b>Série</b>	477 <sup>a</sup>	478 <sup>a</sup>	479 <sup>a</sup>
<b>Código Cetip</b>	<a href="#">21L0354209</a>	<a href="#">21L0355069</a>	<a href="#">21L0355178</a>
<b>Volume emitido</b>	R\$ 35 milhões	R\$ 70 milhões	R\$ 70 milhões
<b>Lastro</b>	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários		
<b>Instrumento</b>	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)		
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária da Nua Propriedade   AF do Direito Real de Superfície		
<b>Razão de garantia</b>	207% do saldo devedor, equivalente a 48% de LTV		
<b>Agente Fiduciário</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.		
<b>Custodiante Escriturador</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.   Itaú Unibanco S.A.		
<b>Fundo de Reserva</b>	-		
<b>Fundo de Despesas</b>	R\$ 200.000 com mínimo de R\$ 150.000		
<b>Multa pré pagamento</b>	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.

<b>TAXA EMISSÃO</b> IPCA + 5,38%	<b>TAXA MTM</b> IPCA + 8,34%	<b>SPREAD</b> 261 bps	<b>SALDO CURVA</b> R\$ 89,5 mi	<b>DURATION</b> 3,8 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



### PRAZO

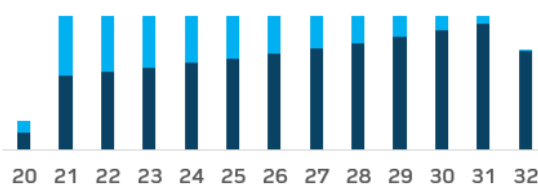
Data de emissão	20/10/2020
Prazo	144 meses
Data de vencimento	25/09/2032
Aniversário	25º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

### LOCALIZAÇÃO



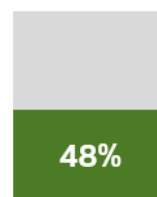
### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Amortização ■ Juros



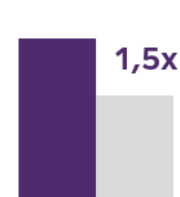
### RAZÃO SALDO DEVEDOR

■ Saldo ■ Garantia



### RAZÃO NOI vs. PMT

■ NOI ■ PMT

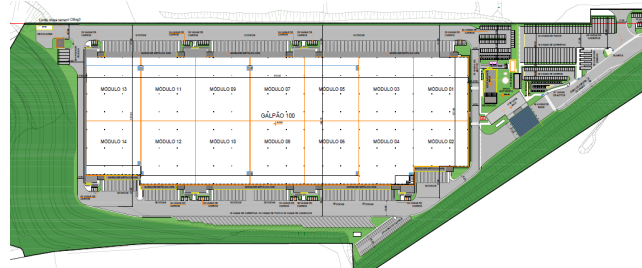


	Série 205	Série 206	Série 207	Série 348	Série 349	Série 350
<b>Securizadora</b>	Habitasec Securizadora S.A.					
<b>Emissão</b>	1ª emissão Habitasec (oferta para profissionais)					
<b>Série</b>	205ª - Sen.	206ª - Sen.	207ª - Sen.	348ª - Sub.	349ª - Sub.	350ª - Sub.
<b>Código Cetip</b>	<a href="#">20J0030144</a>	<a href="#">20J0030180</a>	<a href="#">20J0033610</a>	<a href="#">20J0947707</a>	<a href="#">20J0947706</a>	<a href="#">20J0947705</a>
<b>Volume emitido</b>	R\$ 25,5 mm	R\$ 25,5 mm	R\$ 25,5 mm	R\$ 4,5 mm	R\$ 4,5 mm	R\$ 4,5 mm
<b>Lastro</b>	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários					
<b>Instrumento</b>	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)					
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóveis   Fiança e coobrigação dos sócios					
<b>Razão de garantia</b>	207% do saldo devedor, equivalente a 48% de LTV					
<b>Agente Fiduciário</b>	Vórtx DTVM Ltda.					
<b>Custodiante Escriturador</b>	Vórtx DTVM Ltda.   Itaú Unibanco S.A.					
<b>Fundo de Reserva</b>	2 meses de PMT					
<b>Multa pré pagamento</b>	2,0% sobre o saldo devedor					

## CRI CITLOG VARGINHA

Financiamento para a construção de um condomínio logístico com 83.000 m<sup>2</sup> de ABL em Varginha-MG, adquirido pelo Hedge Desenvolvimento Logístico FII, fundo de desenvolvimento administrado pela Hedge Investments.

<b>TAXA EMISSÃO</b> IPCA + 7,65% IPCA + 8,25 (12E S3)	<b>TAXA MTM</b> IPCA + 8,59%	<b>SPREAD</b> 286 bps	<b>SALDO CURVA</b> R\$ 135,6 mi	<b>DURATION</b> 4,0 anos
---	---------------------------------	--------------------------	------------------------------------	-----------------------------



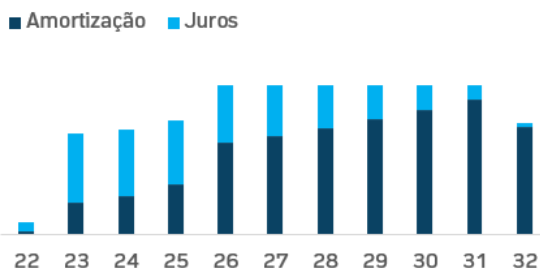
### PRAZO

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

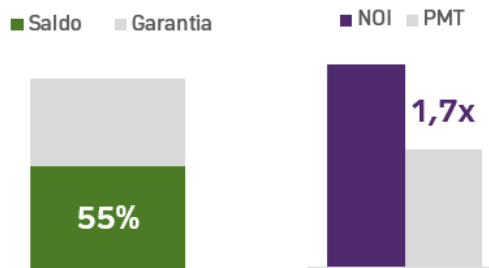
### LOCALIZAÇÃO



### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



### RAZÃO SALDO DEVEDOR RAZÃO NOI vs. PMT

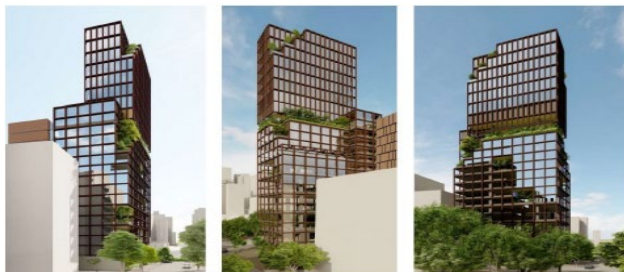


	E12 S1	E12 S2	E12 S3	E13 S1	E13 S2
<b>Securitizadora</b>	Habitasec Securitizadora S.A.				
<b>Emissão</b>	12ª emissão (para profissionais)			13ª emissão (para profissionais)	
<b>Série</b>	1ª	2ª	3ª	1ª	2ª
<b>Código Cetip</b>	<a href="#">2210089753</a>	<a href="#">2210089805</a>	<a href="#">2311257019</a>	<a href="#">2210089914</a>	<a href="#">2210089943</a>
<b>Volume emitido</b>	R\$ 22 milhões	R\$ 11 milhões	R\$ 22,5 milhões	R\$ 11 milhões	R\$ 66 milhões
<b>Lastro</b>	Debênture				
<b>Instrumento</b>	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)				
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Quotas da SPE, a ser substituída por AF do Imóvel				
<b>Razão de garantia</b>	182% do saldo devedor, equivalente a 55% de LTV				
<b>Agente Fiduciário</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.				
<b>Custod/Escrit</b>	Companhia Hipotecária Piratini CHP   Itaú Unibanco S.A.				
<b>Fundo de Despesas</b>	R\$ 100.000 com mínimo de R\$ 50.000				
<b>Multa pré pgto</b>	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.

<b>TAXA EMISSÃO</b> IPCA + 7,50%	<b>TAXA MTM</b> IPCA + 9,41%	<b>SPREAD</b> 368 bps	<b>SALDO CURVA</b> R\$ 25,5 mi	<b>DURATION</b> 3,9 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



### LOCALIZAÇÃO

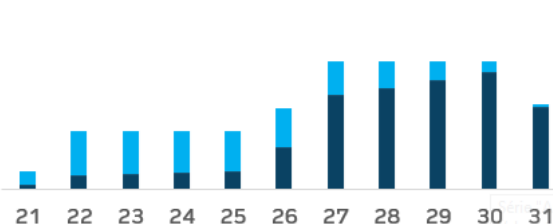


### PRAZO

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

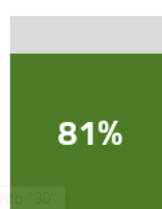
### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Amortização ■ Juros



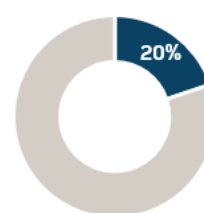
### RAZÃO SALDO DEVEDOR

■ Saldo ■ Garantia



### STATUS DA OBRA

■ % Executado



### Série 345

<b>Securitizadora</b>	Virgo Companhia de Securitização S.A.
<b>Emissão</b>	1ª emissão (oferta para profissionais)
<b>Série</b>	345ª
<b>Código Cetip</b>	<a href="#">21H0819500</a>
<b>Volume emitido</b>	R\$ 23 milhões
<b>Lastro</b>	Debênture
<b>Instrumento</b>	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóveis
<b>Razão de garantia</b>	123% do saldo devedor, equivalente a 81% de LTV
<b>Agente Fiduciário</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.
<b>Custodiante/Escriturador</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.   Banco Bradesco S.A.
<b>Fundo de Reserva</b>	-
<b>Fundo de Despesas</b>	R\$72.524 com mínimo de R\$ 50.000
<b>Multa pré pagamento</b>	Até set/2022 - vedado   set/2023 - 3,00%   set/24 - 1,5%   set/26 - 0,5%

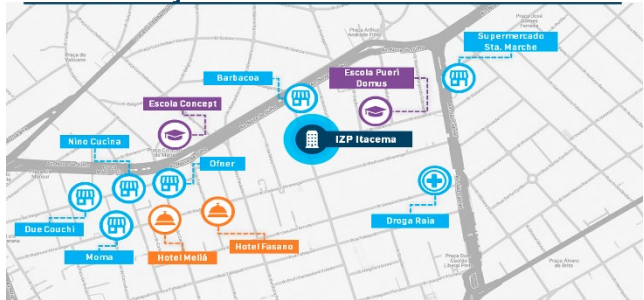
## CRI IZP ITACEMA

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.

<b>TAXA EMISSÃO</b> IPCA + 9,00%	<b>TAXA MTM</b> IPCA + 9,42%	<b>SPREAD</b> 368 bps	<b>SALDO CURVA</b> R\$ 35,9 mi	<b>DURATION</b> 4,2 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



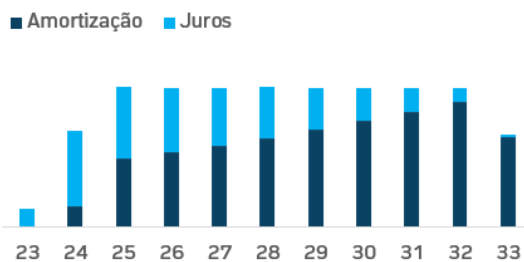
### LOCALIZAÇÃO



### PRAZO

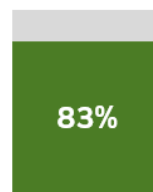
Data de emissão	15/08/2023
Prazo	119 meses
Data de vencimento	15/08/2033
Aniversário	15º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



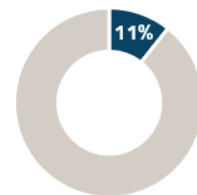
### RAZÃO SALDO DEVEDOR

Saldo 83%



### STATUS DA OBRA

% Executado 11%



Série Única	
<b>Securizadora</b>	Virgo Companhia de Securitização S.A.
<b>Emissão</b>	105ª emissão
<b>Série</b>	1ª
<b>Código Cetip</b>	<a href="#">23H1627566</a>
<b>Volume emitido</b>	R\$ 35 milhões
<b>Lastro</b>	Debênture
<b>Instrumento</b>	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóvel
<b>Razão de garantia</b>	121% do saldo devedor, equivalente a 83% de LTV
<b>Agente Fiduciário</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.
<b>Custodiante/Escriturador</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.   Itaú CV S.A.
<b>Fundo de Reserva</b>	-
<b>Fundo de Despesas</b>	R\$ 50.000
<b>Multa pré pagamento</b>	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.

<b>TAXA EMISSÃO</b> IPCA + 9,00%	<b>TAXA MTM</b> IPCA + 9,15%	<b>SPREAD</b> 341 bps	<b>SALDO CURVA</b> R\$ 40,4 mi	<b>DURATION</b> 4,5 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



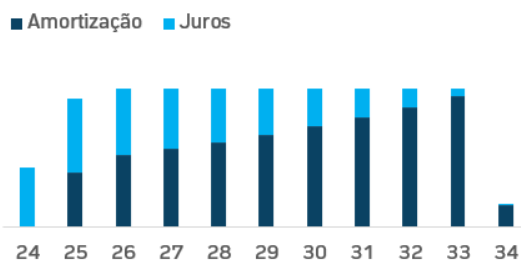
### LOCALIZAÇÃO



### PRAZO

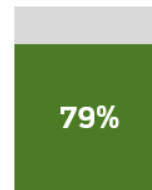
Data de emissão	09/02/2024
Prazo	120 meses
Data de vencimento	13/02/2034
Aniversário	13º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



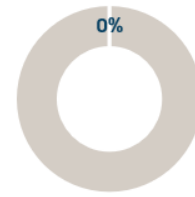
### RAZÃO SALDO DEVEDOR

Saldo 79% | Garantia 21%



### STATUS DA OBRA

% Executado 0%



	Série Única
<b>Securizadora</b>	Virgo Companhia de Securitização S.A.
<b>Emissão</b>	143ª emissão
<b>Série</b>	1ª
<b>Código Cetip</b>	<a href="#">24B1427981</a>
<b>Volume emitido</b>	R\$ 40 milhões
<b>Lastro</b>	Debênture
<b>Instrumento</b>	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóvel
<b>Razão de garantia</b>	121% do saldo devedor, equivalente a 83% de LTV
<b>Agente Fiduciário</b>	Pentágono S.A.
<b>Custodiante/Escriturador</b>	Companhia Hipotecária Piratini – CHP   Itaú CV S.A.
<b>Fundo de Reserva</b>	-
<b>Fundo de Despesas</b>	R\$ 50.000
<b>Multa pré pagamento</b>	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.

<b>TAXA EMISSÃO</b> IPCA + 8,75%	<b>TAXA MTM</b> IPCA + 9,13%	<b>SPREAD</b> 341 bps	<b>SALDO CURVA</b> R\$ 31,6 mi	<b>DURATION</b> 3,8 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



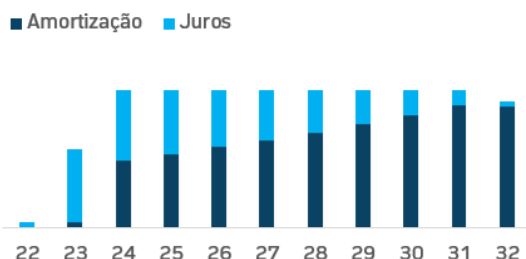
### LOCALIZAÇÃO



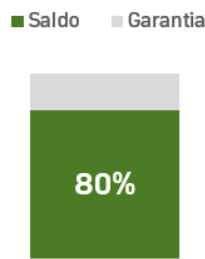
### PRAZO

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

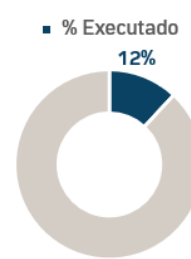
### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



### RAZÃO SALDO DEVEDOR



### STATUS DA OBRA



	Série 1	Série 2
<b>Securitizadora</b>	Virgo Companhia de Securitização S.A.	
<b>Emissão</b>	29ª emissão (oferta para profissionais)	
<b>Série</b>	1ª	2ª
<b>Código Cetip</b>	<a href="#">22K0016381</a>	<a href="#">22K0016415</a>
<b>Volume emitido</b>	R\$ 13,5 milhões	R\$ 16,5 milhões
<b>Lastro</b>	Debênture	
<b>Instrumento</b>	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)	
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóveis	
<b>Razão de garantia</b>	124% do saldo devedor, equivalente a 80% de LTV	
<b>Agente Fiduciário</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.	
<b>Custodiante/Escriturador</b>	Companhia Hipotecária Piratini CHP   Itaú Unibanco S.A.	
<b>Fundo de Reserva</b>	-	
<b>Fundo de Despesas</b>	R\$ 90.000 com mínimo de R\$ 30.000	
<b>Multa pré pagamento</b>	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 m<sup>2</sup> de ABL.

<b>TAXA EMISSÃO</b> CDI + 2,40% IPCA + 8,00%	<b>TAXA MTM</b> CDI + 2,39% IPCA + 8,57%	<b>SPREAD</b> CDI 222 bps IPCA 284 bps	<b>SALDO CURVA</b> R\$ 213,2 mi	<b>DURATION</b> 4,1 anos
--	--	--	------------------------------------	-----------------------------



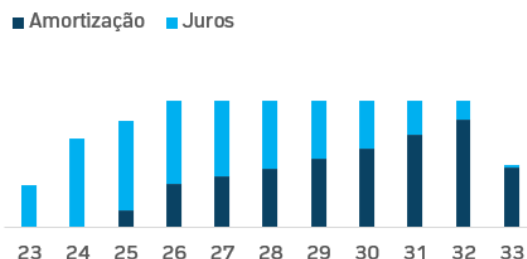
### LOCALIZAÇÃO



### 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

Saldo Ativo



### RAZÃO NOI vs. PMT

NOI PMT

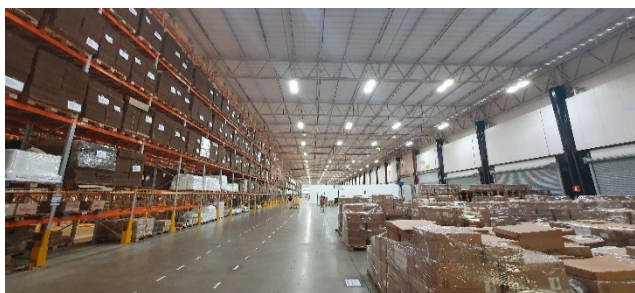


	E 174 - IPCA	E 196 - IPCA	E 197 - CDI	E 198 - CDI
<b>Securitizadora</b>	True Securitizadora S.A.			
<b>Série</b>	1ª Série			
<b>Código Cetip</b>	<a href="#">23F2356215</a>	<a href="#">23F2354249</a>	<a href="#">23F2356518</a>	<a href="#">23F2356527</a>
<b>Volume emitido</b>	R\$ 53,75 milhões	R\$ 53,75 milhões	R\$ 53,75 milhões	R\$ 53,75 milhões
<b>Lastro</b>	Contrato de Compra e Venda			
<b>Instrumento</b>	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)			
<b>Garantias</b>	AF de Cotas de FIIs   CF dos Rendimentos dos FIIs   CF renda de Imóveis			
<b>Razão de garantia</b>	198% do saldo devedor, equivalente a 51% de LTV			
<b>Agente Fiduciário</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.			
<b>Custod/Escrit</b>	Companhia Hipotecária Piratini CHP   Itaú Unibanco S.A.			
<b>Rating</b>	AA.br (sf) Moody's			
<b>Fundo de Despesas</b>	R\$ 30.000 com mínimo de R\$ 30.000			
<b>Multa pré pagamento</b>	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.

<b>TAXA EMISSÃO</b> CDI + 2,75%	<b>TAXA MTM</b> CDI + 2,73%	<b>SPREAD</b> 267 bps	<b>SALDO CURVA</b> R\$ 17,1 mi	<b>DURATION</b> 2,1 anos
------------------------------------	--------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



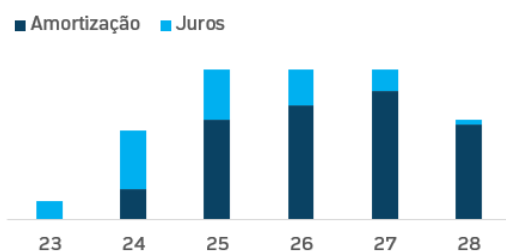
### PRAZO

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



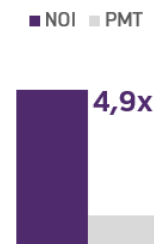
### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



### ALAVANC. DEVEDOR



### RAZÃO NOI vs. PMT



### Série Única

<b>Securitizadora</b>	Virgo Companhia de Securitização S.A.
<b>Emissão</b>	114ª emissão
<b>Série</b>	1ª
<b>Código Cetip</b>	<a href="#">23H1378919</a>
<b>Volume emitido</b>	R\$ 17 milhões
<b>Lastro</b>	Contratos de Locação
<b>Instrumento</b>	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Cotas de FIIs
<b>Razão de garantia</b>	131% do saldo devedor, equivalente a 76% de LTV
<b>Agente Fiduciário</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.
<b>Custod/Escrit</b>	Companhia Hipotecária Piratini CHP   Itaú Unibanco S.A.
<b>Fundo de Reserva</b>	1 mês de PMT
<b>Fundo de Despesas</b>	R\$ 80.000 com mínimo de R\$ 40.000
<b>Multa pré pgto</b>	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](mailto: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](mailto: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](https://hedgeinvest.com.br)