

# Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11

DEZEMBRO DE 2021

Relatório Gerencial

## OBJETIVO DO FUNDO

O HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 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).

### COTA PATRIMONIAL

R\$ 93,17<sup>1</sup>

### COTA DE MERCADO

R\$ 98,25

### VALOR DE MERCADO

R\$ 457,5 mi<sup>1</sup>

### QUANTIDADE DE COTAS

4.656.688<sup>1</sup>

### QUANTIDADE DE COTISTAS

343

### 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%\* 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

Quatro 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 para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

**Cadastre-se**

## RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para [ri@hedgeinvest.com.br](mailto:ri@hedgeinvest.com.br).

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

<sup>1</sup> Considera a conversão das cotas da 4ª emissão.

Fonte: Hedge / Itaú. Data base: dezembro-21.

## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Chegamos ao fim de 2021, e o sentimento que temos ao olhar para trás e tentar fazer um balanço desse ano que se encerra acaba sendo um misto de alívio, preocupação e esperança. Para tentar traduzir melhor essa percepção, talvez a melhor palavra seja transição. Para nós, 2021 foi um ano de transição.

Começamos de fato a sair de uma crise sanitária que foi o principal fator de impacto para os mercados desde o início da pandemia em 2020 e mudamos o nosso foco em 2022 para as questões tanto econômicas, como, inflação, juros e reformas, quanto políticas, principalmente por entrarmos em um ano de eleições majoritárias. Na verdade, as últimas semanas do ano nos mostraram que ainda não temos domínio sobre a COVID-19. A alta transmissibilidade da variante Ômicron assustou o mundo todo e levou as estatísticas de número de infectados ao seu ponto mais alto desde o começo da pandemia, mas pudemos verificar a grande eficácia das vacinas na prevenção de internações e mortes. Nesse quadro, o sucesso das campanhas de vacinação, com o aumento da imunização da população, nos levou a enfrentar esse novo surto da doença sem a necessidade de fechamento da economia em vários países, inclusive o Brasil, minimizando o impacto econômico da pandemia. Temos esperança de que uma maior atenção dos países mais desenvolvidos com relação ao fornecimento de vacinas para os países mais pobres e o surgimento de medicações que ajudem a prevenir a contaminação pelo vírus possam contribuir para a transição de uma pandemia para uma endemia, onde irá existir a convivência com a doença sem maiores impactos sociais ou econômicos.

O que vimos em 2021 foram dois semestres muito diferentes. Na primeira metade do ano, a expectativa dominante era de estabilização das questões sanitárias, o que permitiria o começo de uma normalização da política monetária, com um aumento gradual dos juros e a retomada das reformas com a aprovação pela Câmara da Reforma Tributária e o início da discussão da Reforma Administrativa, além de uma agenda de privatizações e concessões que incluía ativos marcantes como o Porto de Santos e grandes empresas como a Eletrobras. Esse quadro levou a uma forte recuperação dos mercados, com o IBOVESPA alcançando os 131.000 em junho, com ganhos expressivos em relação ao fechamento de 2020 e o IFIX segurando o patamar de 2850/2900, mantendo, portanto, os níveis do fim de 2020 apesar da expressiva alta de juros. Outra prova das expectativas positivas que se criaram foi o comportamento do câmbio, onde vimos o real se valorizar e sua cotação contra o dólar vir abaixo dos R\$ 4,90/US\$, e as previsões de aumento do PIB, que chegaram a mais de 5,50% para 2021.

A partir do segundo semestre, entretanto, o quadro virou totalmente, com o aumento da inflação, devido tanto a fatores externos como secas e geadas, que afetaram o custo da energia e o preço das commodities, como também a fatores internos como a taxa de câmbio e globais como o aumento dos combustíveis, que nos mostraram que o BACEN foi um pouco tímido na sua reação e consequente enfrentamento da inflação e trouxe uma percepção para o mercado de que a autoridade monetária havia ficado “atrás da curva” e, a partir desse momento, tivemos um expressivo aumento de juros que levou ao término de 2021 a uma taxa SELIC de 9,25% e um discurso do Banco Central de que na próxima reunião do COPOM teremos mais uma aumento de 1,50%, indicando que o fim do ciclo de aperto monetário pode nos levar a uma taxa de 11,50% na mediana das expectativas do mercado medida pela pesquisa FOCUS. No campo político, houve um acirramento do enfrentamento entre os Poderes Constituídos da República, especialmente entre o Supremo Tribunal Federal e o Executivo, causando uma crise política que teve seu ponto mais agudo no dia 07/09, data em que comemoramos a independência do Brasil, no que talvez tenha sido a pior crise institucional que o país enfrentou desde a redemocratização. Também no Congresso houve uma certa discordância entre Câmara e Senado em diversos aspectos, o que dificultou o seguimento das reformas, culminando com o adiamento da aprovação pelo Senado da Reforma Tributária. A agenda do Legislativo fez a transição de reformas e privatizações para substituição de Bolsa Família para Auxílio Brasil e discussão da PEC dos Precatórios, aumento do Fundo Eleitoral e aumento salarial de certos segmentos do funcionalismo público, todas questões que passam pelo Orçamento e impactam o teto de gastos do Governo Federal. Como pano de fundo dessas movimentações, não temos dúvida que estão as eleições de 2022. Na medida em que as candidaturas foram se definindo e houve a constatação da dificuldade que existe para o surgimento de uma candidatura de terceira via, fora do eixo Bolsonaro/Lula, com as pesquisas indicando o favoritismo do petista, os holofotes se voltaram para o forte cunho populista que tanto Bolsonaro como Lula carregam em suas convicções e o risco que isso pode

representar, no campo fiscal, para a economia brasileira, tendo como consequência, ao final do ano, uma expressiva queda dos mercados e forte desvalorização do real em relação ao dólar.

Dessa forma terminamos o ano com o seguinte quadro:

|       | Var. % Dez | Var. % 2021 |
|-------|------------|-------------|
| IFIX  | 8,78%      | -2,28%      |
| IBOV  | 2,85%      | -11,93%     |
| IMOB  | 6,43%      | -31,14%     |
| IMA-B | 0,22%      | -1,26%      |
| Dólar | -0,70%     | 7,39%       |
| CDI   | 0,77%      | 4,40%       |

Fonte: Economatica. Dados atualizados até 31/12/2021.

Falando agora das nossas expectativas para 2022, acreditamos que a inflação deve se acomodar, tanto pela diluição do impacto dos choques climáticos, como também pela forte retração que uma política monetária extremamente contracionista vai produzir. As previsões dos analistas de mercado para o PIB já indicam uma possível queda, e o indicador deve ficar ao redor de zero. Temos uma diminuição do desemprego, houve inclusive recuperação de empregos em 2021, mas o nível atual, 12,9%, ainda é muito alto, e sem crescimento provavelmente veremos esse quadro de recuperação desacelerar ou estagnar. Nesse quadro não teremos inflação de demanda e, portanto, como indica a própria pesquisa FOCUS nesse começo de ano, a previsão de inflação para 2022 está na casa dos 5,00%. Caso esse quadro de baixo crescimento no emprego e inflação voltando para perto da meta se confirme, o Banco Central vai ter que rever o nível de juro que marcará o encerramento desse ciclo de aperto monetário que está promovendo, talvez para algo ao redor de 10,50/11,00%, e provavelmente pensar em reduzir juros no final do ano ou no começo de 2023. Esse quadro nos traz alívio e nos faz pensar que assistiremos em 2022 a uma recuperação de mercado tanto para as ações como para os fundos imobiliários.

Mas o que nos traz preocupação, sem qualquer dúvida, é o quadro da disputa eleitoral, com os candidatos que estão à frente das pesquisas se furtando a apresentar, de forma assertiva, quais são seus projetos e planos para o futuro do Brasil, ou mesmo quem serão os quadros profissionais que formarão suas equipes nas questões econômicas e sociais. O mercado precisa de bastante clareza, principalmente no campo fiscal, para devolver a credibilidade e a confiança que o Brasil precisa para atrair investimentos e promover o desenvolvimento que vai nos permitir melhorar as condições das populações mais carentes.

Enfim, temos esperança de que, em 2022, terminaremos essa transição e voltaremos ao ritmo de crescimento que precisamos a partir de 2023.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

## EQUIPE DE GESTÃO HEDGE INVESTMENTS

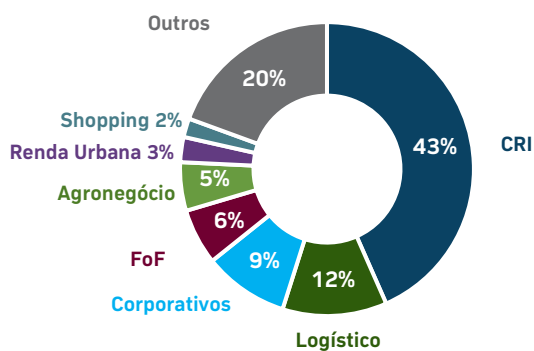
## INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Durante o mês de dezembro de 2021, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou um retorno de 8,78%. Em 2021 o índice dos fundos imobiliários acumulou queda de -2,28%.

No que diz respeito às novas emissões, foram captados R\$ 47,4 bilhões até o encerramento do mês de dezembro. O número de captações totais de 2021 foi positivamente impactado por um movimento observado no mês de dezembro-21 em que diversas emissões que estavam abertas ao longo de meses foram encerradas nesta data, possivelmente estimuladas pela nova resolução nº 61 da CVM que alterou as instruções CVM 400 e 476. Entendemos que este fato pode ter impactado pontualmente o volume de dezembro-21 e consequentemente do ano.

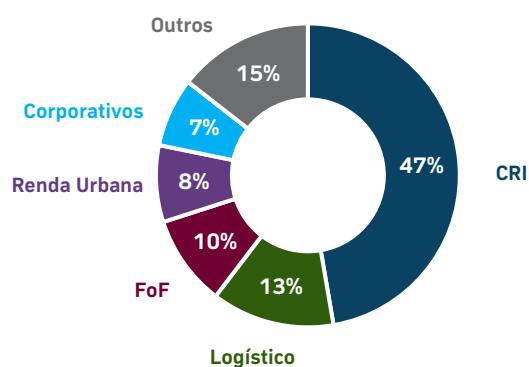
Ressaltamos, ainda, o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$ 6,5 bi.

### Volume captado em 2021



**TOTAL CAPTADO**  
**R\$ 47,4 bi**

### Volume pipeline (400+476) em 2022



**OFERTAS 400**  
**R\$ 6,0 bi**

**OFERTAS 476**  
**R\$ 0,5 bi**

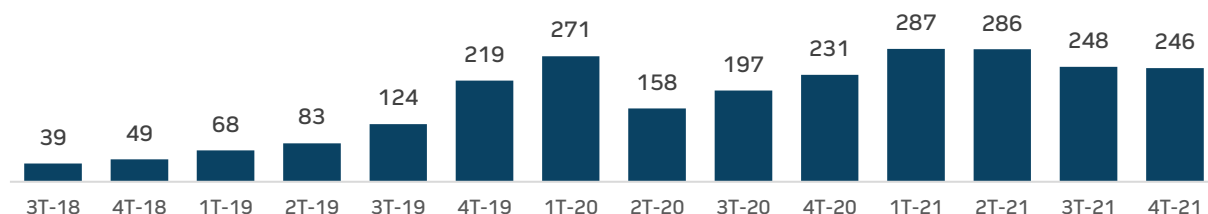
**OFERTAS PIPELINE (dezembro-21)**  
**R\$ 6,5 bi**

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 31/12/2021.

Pipeline: ofertas 400 em andamento/em análise na CVM ou ofertas 476 de fundos que divulgaram fatos relevantes

A demanda pela classe de ativo também é verificada no mercado secundário. O volume médio diário de negociação dos fundos imobiliários em bolsa, foi de R\$ 238 mi em dezembro, apresentando uma queda em relação aos dois primeiros trimestres de 2021, porém em linha com o 3T-21.

### Volume médio diário de negociação de FIIs (R\$ milhões)



Fonte: Hedge, Economática

Conforme dados do boletim mensal da B3, os fundos imobiliários superaram a marca de 1,54 milhão de investidores em dezembro de 2021, um aumento de 32% no último ano, sendo aproximadamente 31 mil novos investidores na média de cada mês.

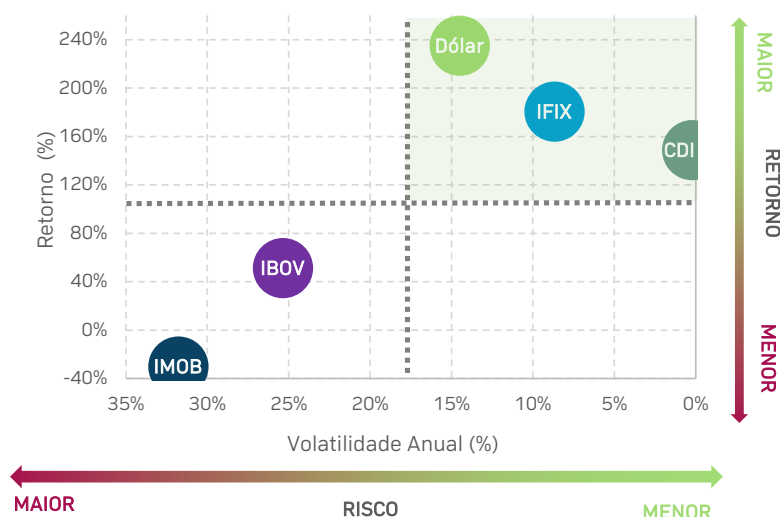
O destaque segue sendo os investidores pessoas físicas, que representam 73% da posição em custódia. Entretanto, temos notado a presença cada vez mais crescente dos investidores institucionais e estrangeiros nesta classe de ativo, que tem participado desta indústria seja por meio de emissões primárias ou aquisições no mercado secundário.

Dentre os investidores institucionais que vêm alocando em fundos imobiliários destacamos não apenas os fundos de fundos como também entidades de previdência, fundos multimercados, fundos de ações, investidores estrangeiros dentre outros.

Por fim, ressaltamos que apesar do aumento da volatilidade observada ao longo de 2020 em diversas classes de ativos, os fundos imobiliários seguem como produto com boa relação risco e retorno no longo prazo, conforme pode ser observado na imagem abaixo, desde o início do índice. Neste ponto, vale destacar que desde seu início, a volatilidade do IFIX é de 3 a 4 vezes menor que a volatilidade do Ibovespa.

Em 2020 pudemos observar que a maior volatilidade foi concentrada no 1T-20, com as incertezas em relação aos impactos do coronavírus. Durante o 2º semestre, a volatilidade já se encontrava nos patamares mais próximos aos anos anteriores.

## Risco x Retorno – classes de ativos (de jan/11 a dez/21)



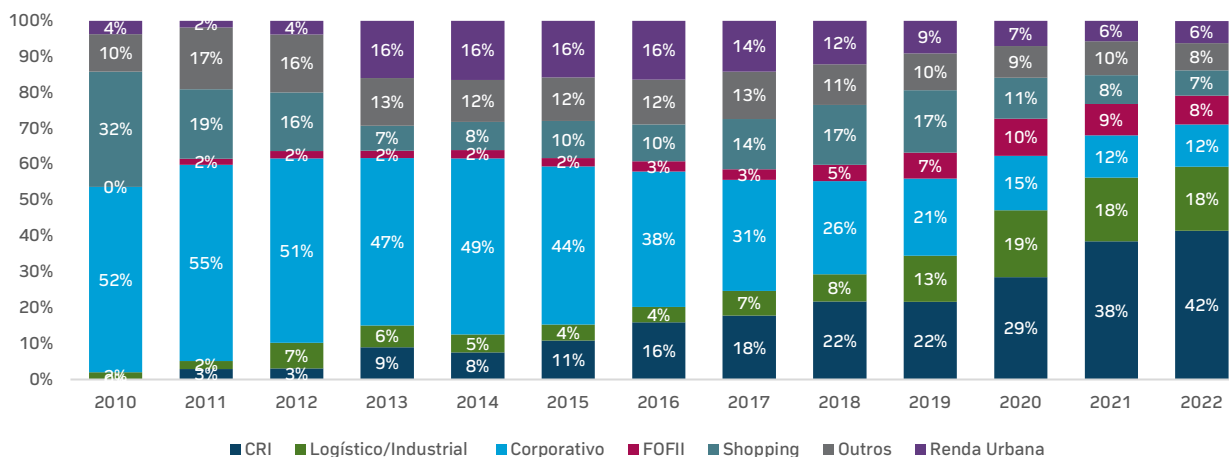
| ANO   | Volatilidade |        |
|-------|--------------|--------|
|       | IFIX         | IBOV   |
| 2011  | 6,85%        | 24,72% |
| 2012  | 7,07%        | 21,47% |
| 2013  | 6,45%        | 20,54% |
| 2014  | 5,63%        | 25,16% |
| 2015  | 7,03%        | 23,21% |
| 2016  | 6,34%        | 26,49% |
| 2017  | 6,00%        | 19,18% |
| 2018  | 4,97%        | 22,16% |
| 2019  | 4,18%        | 17,97% |
| 2020  | 20,98%       | 45,28% |
| 1T-20 | 38,16%       | 74,56% |
| 2T-20 | 10,50%       | 35,59% |
| 3T-20 | 4,39%        | 21,70% |
| 4T-20 | 4,63%        | 21,82% |
| 2021  | 5,94%        | 21,03% |

Fonte: Hedge, B3 e Economatica. Período de 01/01/2011 a 31/12/2021

## FUNDOS DE CRI

Os FIs de CRI têm apresentado crescimento relevante e atualmente representam aproximadamente 42% 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 FIs.



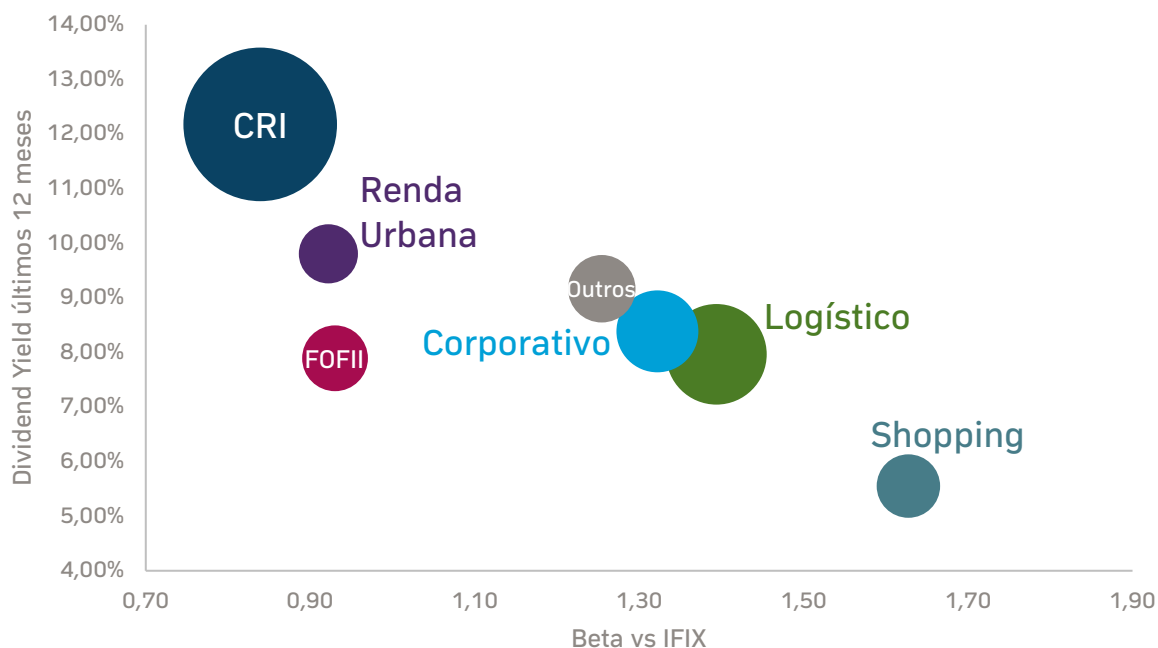
Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 02/01/2022

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

O Retorno é representado pelo *Dividend Yield*, considerando a soma dos dividendos distribuídos pelos Fundos nos últimos 12 meses.

O Risco é mensurado pelo Beta dos ativos que compreendem a carteira vs. IFIX, como medida de risco intrínseco dos ativos que compõem os segmentos.

O segmento de fundos imobiliários de CRI é o que apresenta maior *Dividend Yield* dentre os segmentos e o segundo menor Risco dentre os segmentos do IFIX, tendo a melhor relação Risco vs. Retorno.



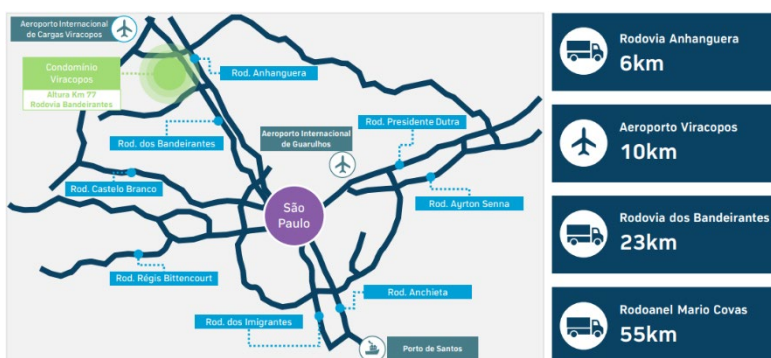
Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 30/12/2021

## AQUISIÇÃO CRI VIRACOPOS

Em dezembro ocorreu a aquisição no montante de R\$ 86.040.000,00 do CRI Viracopos, (True Securitizadora, S. 477, 478 e 479), emitido com lastro na aquisição, pelo fundo Hedge Logística FII, do direito real do uso de superfície do Condomínio Viracopos, empreendimento de uso logístico e industrial de alto padrão, localizado no eixo Anhanguera – Bandeirantes, com 138.871 m<sup>2</sup> de área bruta locável.

O CRI possui remuneração de IPCA + 6,75%, spread de 176 bps sobre a NTN de referência, prazo de 10 anos, foi emitido com um volume total de R\$ 174.699.000,00 e conta com uma estrutura robusta de garantias, composta pela alienação fiduciária da nua propriedade e do direito real de superfície, avaliados em laudo independente por R\$ 341.704.000, conferindo um LTV de 51%. O índice de cobertura para os primeiros 12 meses é estimado em 2,14x.

O empreendimento foi desenvolvido pelo Grupo Goodman, empresa com atuação global que está entre as maiores empresas de *properties* do mundo, listada da bolsa de valores da Austrália. A obra foi entregue em 26 de dezembro de 2021 e se encontra sob o processo de implantação do condomínio.



## RENTABILIDADE PARA O INVESTIDOR

### RENTABILIDADE DO FUNDO

A tabela abaixo apresenta a rentabilidade acumulada do Fundo para os cotistas que subscreveram em cada emissão, no ano e no mês. O retorno total bruto é calculado contemplando tanto a renda mensal recebida como ganho de capital considerando o valor da cota negociada na B3. O investidor pessoa física, detentor de menos de 10% das cotas do Fundo, é isento de imposto de renda sobre os dividendos distribuídos e tributado sobre o ganho de capital da venda das cotas em 20%, porém esta tributação pode ser compensada com prejuízo em outros FIs e, portanto, a alíquota efetiva de tributação é específica da carteira de cada investidor.

Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota com custos em cada emissão, ou da cota de fechamento no mercado secundário no fechamento do período imediatamente anterior a análise. O *Dividend Yield* é calculado como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pela cota de aquisição. O Ganho de Capital contempla a variação do valor da cota no período. O Retorno Total Bruto é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo, sem qualquer reinvestimento ou correção. O Retorno Total Bruto anualizado considera a anualização do Retorno Total Bruto no período com base em um ano de 252 dias úteis, como uma base comparativa para o investidor, sem que este número represente um rendimento auferido ou promessa de rendimento.

Por fim, são apresentados para cada período de análise o retorno do Benchmark do Fundo (IMA-B), do IFIX e do CDI.

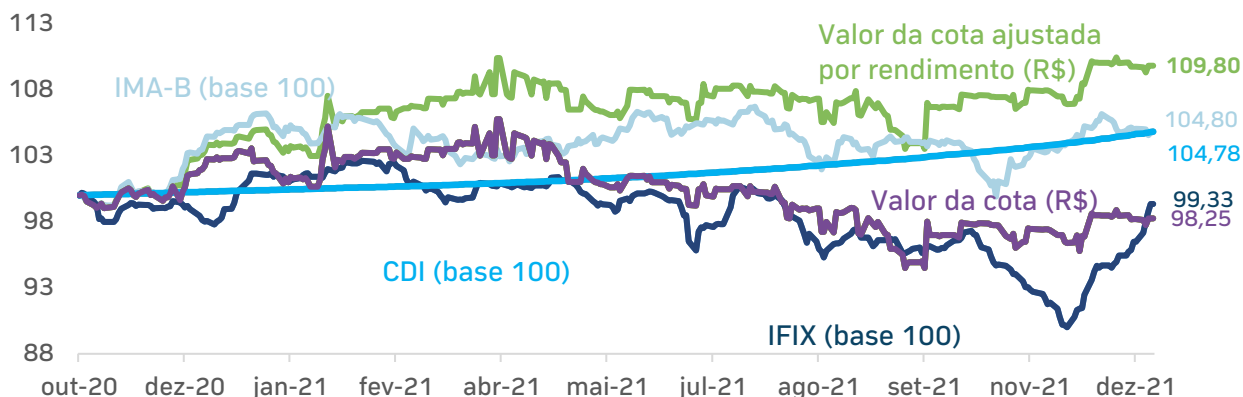
| HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS           | dez/21       | 2021*        | Quarta Emissão | Terceira Emissão | Segunda Emissão | Primeira Emissão |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|----------------|------------------|-----------------|------------------|
| Cota Aquisição (R\$)                    | 96,96        | 101,22       | 98,05          | 99,39            | 101,00          | 100,25           |
| Rendimento (R\$/Cota)                   | 1,05         | 9,22         | 0,00           | 4,19             | 6,34            | 11,55            |
| Dividend Yield %                        | 1,08%        | 9,11%        | 0,00%          | 4,22%            | 6,28%           | 11,52%           |
| Cota Venda (R\$)                        | 98,25        | 98,25        | 98,25          | 98,25            | 98,25           | 98,25            |
| Ganho de Capital %                      | 1,33%        | -2,93%       | 0,20%          | -1,15%           | -2,72%          | -2,00%           |
| Retorno Total Bruto anualizado %        | 33,13%       | 6,75%        | 3,07%          | 4,40%            | 4,26%           | 8,08%            |
| <b>Retorno Total Bruto no período %</b> | <b>2,41%</b> | <b>6,17%</b> | <b>0,20%</b>   | <b>3,07%</b>     | <b>3,55%</b>    | <b>9,53%</b>     |
| <b>IMA-B no período %</b>               | <b>0,18%</b> | <b>0,53%</b> | <b>-0,32%</b>  | <b>1,67%</b>     | <b>0,86%</b>    | <b>4,75%</b>     |
| IFIX no período %                       | 8,78%        | -1,99%       | 6,12%          | -1,36%           | -3,08%          | -0,67%           |
| CDI no período %                        | 0,73%        | 4,23%        | 0,61%          | 3,75%            | 4,07%           | 4,75%            |

\* Considera a partir do leilão de início da negociação do fundo no mercado secundário em 26/01/2021.

Fonte: Hedge/B3/Bloomberg | Data base: 30/12/2021

## EVOLUÇÃO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da cota do Fundo ajustada pelos dividendos distribuídos, com o seu Benchmark (IMA-B), com o CDI e com o IFIX, todos normalizados na base 100. Foi considerado o período desde a primeira integralização de cotas em 20 de outubro de 2020. Para o período anterior ao início da negociação na B3, em 26 de janeiro de 2021, foi considerada a variação diária da cota patrimonial.



Fonte: Hedge / Bloomberg / Itaú | Data base: 30/12/2021

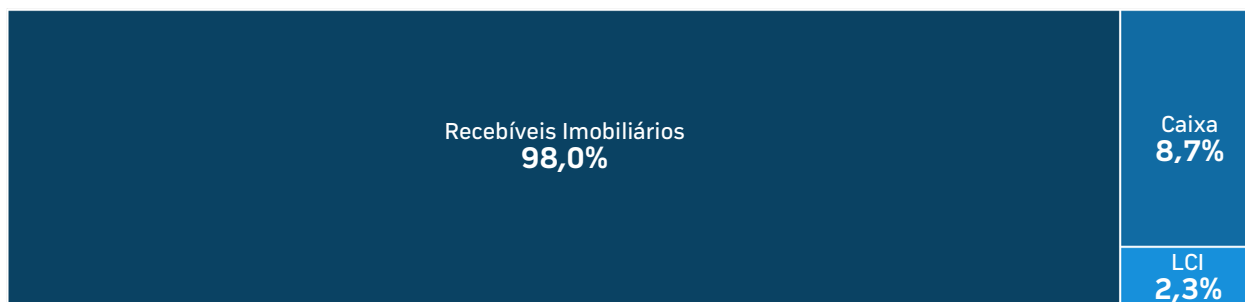
## LIQUIDEZ DAS COTAS

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 98,25, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 457,5 milhões. Desde o início da negociação de suas cotas, em 26 de janeiro de 2021, o Fundo esteve presente em 95% dos pregões da B3 e teve um giro de 38,9% do total de cotas emitidas<sup>1</sup>.

|                                | Início  |
|--------------------------------|---------|
| Presença em Pregões            | 95%     |
| Volume negociado (R\$ '000)    | 177.128 |
| Volume médio diário (R\$ '000) | 805     |
| Giro (em % do total de cotas)  | 38,9%   |

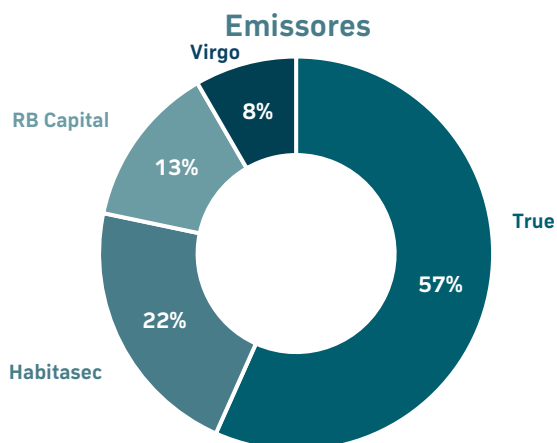
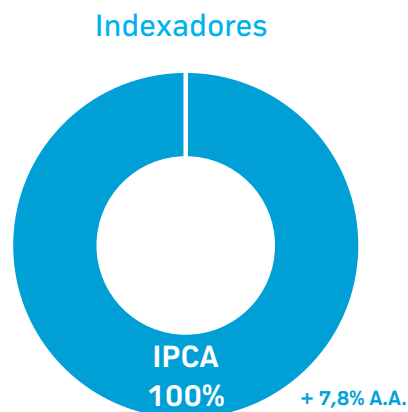
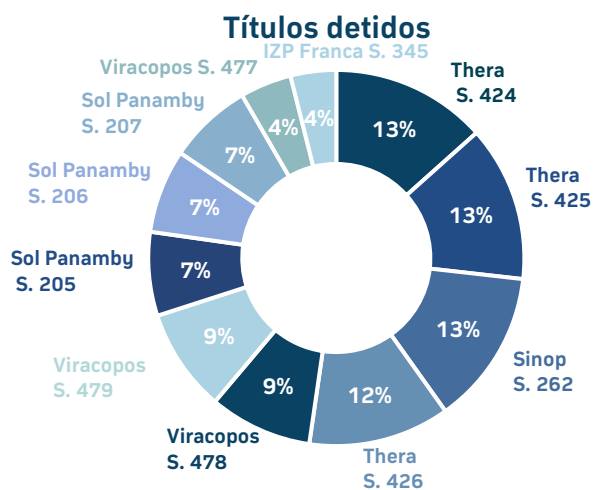
## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O gráfico abaixo demonstra a composição da carteira de investimentos do fundo, totalizada em R\$ 437.553.452,22 com base na posição de dezembro de 2021. Além das aquisições de recebíveis imobiliários, foi adquirida uma LCI do Banco Inter, com remuneração de 95% do CDI isento de IR, no montante de R\$ 10.000.000,00 com vencimento em março/22.



## RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de recebíveis imobiliários com base na posição de dezembro de 2021. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R\$ 389.498.176,53

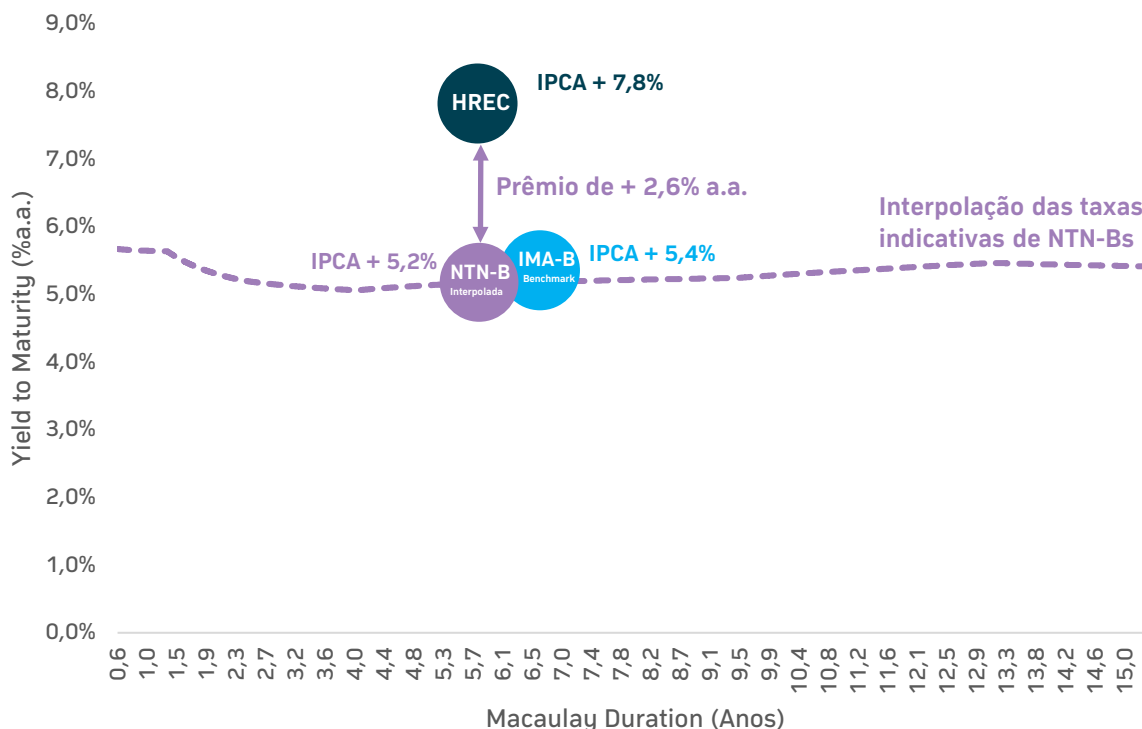


Fonte: Hedge | Data base: 31/12/2021

## POSICIONAMENTO

O gráfico abaixo mostra o posicionamento da carteira no fechamento de outubro. O eixo vertical contém o *Yield to Maturity* dos títulos, o eixo horizontal demonstra a *duration* de Macaulay e a linha pontilhada representa a curva interpolada de Juro Real, criada a partir das taxas indicativas das NTN-Bs.

O Fundo encerrou o mês com um *Yield to Maturity* de IPCA + 7,8% e *duration* de 5,8 anos, tendo um *spread* de 2,6% com relação a taxa interpolada da curva de NTN-Bs de *duration* similar (*G-Spread*). O IMA-B encerrou o mês com um *Yield* indicativo de 5,4% e uma *duration* de 6,7 anos.



Fonte: Hedge / Anbima | Data base: 31/12/2021

## DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

| CRI        | Emissor   | Serie            | Posição MtM (R\$ mi) | % Ativo     | Venc   | Duration   | Spread     | BPV        | Indexador    | Taxa Curva   | Taxa MtM     | Segmento    |
|------------|-----------|------------------|----------------------|-------------|--------|------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| SolPanamby | Habitasec | 205 <sup>a</sup> | 28,06                | 7,2%        | set/32 | 4,7        | 261        | 13         | IPCA+        | 5,38%        | 7,76%        | Corporativo |
| SolPanamby | Habitasec | 206 <sup>a</sup> | 28,06                | 7,2%        | set/32 | 4,7        | 261        | 13         | IPCA+        | 5,38%        | 7,76%        | Corporativo |
| SolPanamby | Habitasec | 207 <sup>a</sup> | 28,06                | 7,2%        | set/32 | 4,7        | 261        | 13         | IPCA+        | 5,38%        | 7,76%        | Corporativo |
| Sinop      | RBSec     | 262 <sup>a</sup> | 52,02                | 13,4%       | set/30 | 4,8        | 563        | 25         | IPCA+        | 8,50%        | 10,78%       | Shopping    |
| Thera      | True      | 424 <sup>a</sup> | 52,17                | 13,4%       | jul/41 | 7,4        | 218        | 39         | IPCA+        | 6,25%        | 7,41%        | Corporativo |
| Thera      | True      | 425 <sup>a</sup> | 52,17                | 13,4%       | jul/41 | 7,4        | 218        | 39         | IPCA+        | 6,25%        | 7,41%        | Corporativo |
| Thera      | True      | 426 <sup>a</sup> | 47,35                | 12,2%       | jul/41 | 7,4        | 218        | 35         | IPCA+        | 6,25%        | 7,41%        | Corporativo |
| Viracopos  | True      | 477 <sup>a</sup> | 17,26                | 4,4%        | dez/31 | 4,6        | 176        | 8          | IPCA+        | 6,75%        | 6,88%        | Logístico   |
| Viracopos  | True      | 478 <sup>a</sup> | 34,53                | 8,9%        | dez/31 | 4,6        | 176        | 16         | IPCA+        | 6,75%        | 6,88%        | Logístico   |
| Viracopos  | True      | 479 <sup>a</sup> | 34,53                | 8,9%        | dez/31 | 4,6        | 176        | 16         | IPCA+        | 6,75%        | 6,88%        | Logístico   |
| IZP Franca | Virgo     | 345 <sup>a</sup> | 15,28                | 3,9%        | ago/31 | 5,2        | 281        | 8          | IPCA+        | 7,50%        | 7,97%        | Corporativo |
|            |           |                  | <b>389,50</b>        | <b>100%</b> |        | <b>5,8</b> | <b>267</b> | <b>223</b> | <b>IPCA+</b> | <b>6,52%</b> | <b>7,84%</b> |             |

Fonte: Hedge | Data base: 31/12/2021 | Definições:

Duration: 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.

BPV: Sensibilidade da variação do preço dos títulos, em R\$ '000, mediante à variação de 1% nas taxas de juros.

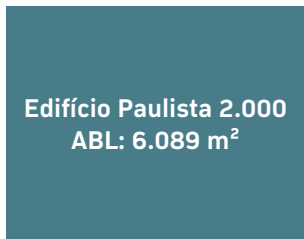
Taxa Curva: Taxa de emissão do papel | Taxa MtM: Taxa utilizada para marcação à mercado, composta pela taxa da NTN-B de referência acrescida do G-Spread.

## CRI SOLPANAMBY

3 edifícios, performados e locados, pertencentes ao Grupo SolPanamby



**Edifício Millennium  
Office Park**  
ABL: 4.410 m<sup>2</sup>



**Edifício Paulista 2.000**  
ABL: 6.089 m<sup>2</sup>



**Centro Empresarial -  
CENESP**  
ABL: 11.488 m<sup>2</sup>

|          |                                                                  |          |                                                                                   |
|----------|------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| MTM      | IPCA + 7,76%                                                     | Emissão  | IPCA + 5,38%                                                                      |
| Prazo    | 12 anos                                                          | Duration | 4,7 anos                                                                          |
| Spread   | 261 bps vs. NTN-B                                                | LTV      | 65% de LTV                                                                        |
| Volume   | R\$ 90.000.000                                                   | Laudo    | R\$ 138.000.000                                                                   |
| Lastrado | Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários   CCI               | Garantia | Alienação Fiduciária de Imóveis Fiança e Coobrigação dos Sócios Fundos de Reserva |
| Local    | São Paulo, SP<br>Vila Olímpia   Paulista<br>Chácara Sto. Antonio | Segmento | Corporativo                                                                       |
| Emissão  | Habitasec<br>S. 205ª, 206ª, 207ª                                 | Cetip    | 20J0030144<br>20J0030180<br>20J0033610                                            |

## CRI SINOP

Construção do Shopping Sinop, empreendimento regional com 23.000 m<sup>2</sup> de ABL



Inaugurado em Outubro/21



|          |                       |          |                                                                                                |
|----------|-----------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MTM      | IPCA + 10,78%         | Emissão  | IPCA + 8,50%                                                                                   |
| Prazo    | 10 anos               | Duration | 4,8 anos                                                                                       |
| Spread   | 563 bps vs. NTN-B     | LTV      | 67% de LTV                                                                                     |
| Volume   | R\$ 80.000.000        | Laudo    | R\$ 295.300.000                                                                                |
| Lastrado | Debênture   CCI       | Garantia | Alienação Fiduciária de Imóvel CF de Recebíveis   Fiança Sócios Fundo de Reserva e de Despesas |
| Local    | Sinop, MT             | Segmento | Shopping Center                                                                                |
| Emissão  | RB Capital<br>S. 262ª | Cetip    | 2010795196                                                                                     |

## CRI THERA

5 andares do Thera Corporate, edifício AAA, com ABL de 10.586 m<sup>2</sup>



|         |                                        |          |                                        |
|---------|----------------------------------------|----------|----------------------------------------|
| MTM     | IPCA + 7,41%                           | Emissão  | IPCA + 6,25%                           |
| Prazo   | 20 anos                                | Duration | 7,4 anos                               |
| Spread  | 218 bps vs. NTN                        | LTV      | 71% de LTV                             |
| Volume  | R\$ 162.399.000                        | Laudo    | R\$ 229.800.000                        |
| Lastro  | Cessão dos Créditos Imobiliários   CCI | Garantia | True Sale Fundo de Despesas            |
| Local   | São Paulo, SP Berrini                  | Segmento | Corporativo                            |
| Emissão | TRUE Sec S. 424ª, 425ª, 426ª           | Cetip    | 21G0063228<br>21G0063256<br>21G0063257 |

## CRI IZP FRANCA

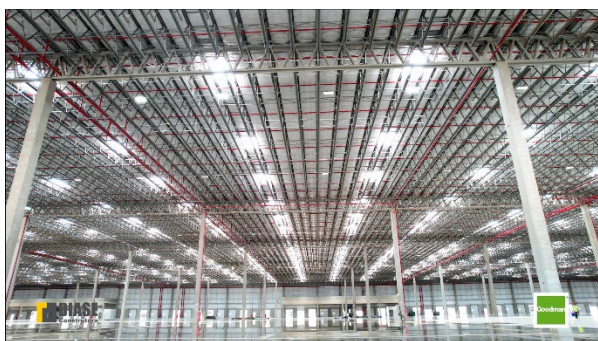
Design Office com projeto da Jacobsen, escritório internacional de arquitetura



|         |                       |          |                                                  |
|---------|-----------------------|----------|--------------------------------------------------|
| MTM     | IPCA + 7,97%          | Emissão  | IPCA + 7,50%                                     |
| Prazo   | 10 anos               | Duration | 5,1 anos                                         |
| Spread  | 281 bps vs. NTN       | LTV      | 82% de LTV                                       |
| Volume  | R\$ 23.000.000        | Laudo    | R\$ 28.000.000                                   |
| Lastro  | Debênture   CCI       | Garantia | Alienação Fiduciária de Imóvel Fundo de Despesas |
| Local   | São Paulo, SP Jardins | Segmento | 80% Corporativo<br>20% Residencial               |
| Emissão | Virgo Sec S. 345ª     | Cetip    | 21H0819500                                       |

## CRI VIRACOPOS

Galpão logístico em localização estratégica no eixo Anhanguera Bandeirantes



|         |                                                                       |          |                                                           |
|---------|-----------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------|
| MTM     | IPCA + 6,88%                                                          | Emissão  | IPCA + 6,75%                                              |
| Prazo   | 10 anos                                                               | Duration | 4,6 anos                                                  |
| Spread  | 176 bps vs. NTN-B                                                     | LTV      | 51% de LTV                                                |
| Volume  | R\$ 174.699.000                                                       | Laudo    | R\$ 341.704.000                                           |
| Lastro  | Debênture   CCI                                                       | Garantia | AF da nua propriedade<br>AF do direito real de superfície |
| Local   | Itupeva, SP                                                           | Segmento | Logístico                                                 |
| Emissão | TRUE Sec<br>S. 477 <sup>a</sup> , 478 <sup>a</sup> , 479 <sup>a</sup> | Cetip    | 21L0354209<br>21L0355069<br>21L0355178                    |

## EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 14 de dezembro de 2021, a Administradora comunicou aos cotistas e ao mercado em geral o encerramento da oferta pública de distribuição de cotas da 4ª Emissão, realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o disposto na Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003.

Foram distribuídas na 4ª Emissão um total de 1.810.688 (um milhão, oitocentas e dez mil, seiscentas e oitenta e oito) Cotas, pelo valor unitário de R\$ 92,40 (noventa e dois reais e quarenta centavos), equivalentes ao montante total de R\$ 167.307.571,20 (cento e sessenta e sete milhões, trezentos e sete mil, quinhentos e setenta e um reais e vinte centavos), e encerrada a oferta pública. Os valores expressos em reais não compreendem a Taxa de Distribuição Primária.

Em assembleia geral extraordinária de forma não presencial, realizada por consulta formal encerrada em 5 de janeiro de 2022, os cotistas deliberaram pela aprovação da ratificação da possibilidade de operações, pelo Fundo, com (i) CRI cujo lastro ou garantias sejam, no todo ou em parte, formados por ativos, ou recebíveis originados por ativos, que sejam detidos, direta ou indiretamente, por fundos de investimento geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da Administradora e/ou da Gestora, desde que atendidos os parâmetros descritos no Regulamento; e (ii) CRI que, cumulativamente ou não, sejam estruturados e/ou distribuídos e/ou alienados no mercado secundário pela Administradora, pela Gestora ou pessoas a elas ligadas, desde que atendidos os parâmetros dispostos no regulamento do Fundo.

## 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.



Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar

Itaim Bibi - São Paulo - SP

04538-080

**[hedgeinvest.com.br](http://hedgeinvest.com.br)**