

Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11



AGOSTO DE 2022

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS	6
DESEMPENHO DO FUNDO	9
RENTABILIDADE PARA O INVESTIDOR	10
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	12
DESCRIÇÃO DOS ATIVOS	13
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	17
DOCUMENTOS	18



Clique no **ícone** no lado superior direito para retornar ao menu.



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).

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 90,15

COTA DE MERCADO

R\$ 97,99

VALOR DE MERCADO

R\$ 456,31 mi

QUANTIDADE DE COTAS

4.656.688

QUANTIDADE DE COTISTAS

468

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

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.

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

Fonte: Hedge. Data base: agosto-22.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

O mês de agosto foi muito positivo para o segmento de renda variável. Tivemos a continuidade do movimento de alta que se iniciou em julho, com a variação positiva para o IFIX chegando a 5,76% no mês e alcançando 6,11% no acumulado do ano. O Ibovespa teve um comportamento muito bom, com alta de 6,16%, a segunda maior do ano, acumulando 4,48% em 2022. Com relação ao dólar, houve desvalorização de 0,19% e na variação anual estamos em 7,21% de valorização do real em relação à moeda americana. Na renda fixa, houve alguma oscilação durante o mês, com as taxas mais longas apresentando ligeira queda e o DI janeiro 2023 estável em 13,75%, indicando que o ciclo de aperto monetário promovido pelo Banco Central teria chegado ao fim. Tivemos destaque para um movimento de maior atenção para os produtos de renda fixa que possam ser impactados pela deflação de julho e agosto, mas como já havia a previsão de queda das taxas de inflação para o campo negativo, a maioria dos produtos, como, por exemplo, os fundos de CRI, já tinham reservas acumuladas para passar por esse período sem grande impacto nas suas distribuições de dividendos.

Tivemos na primeira semana de setembro alguns comentários do presidente e de diretores do Banco Central a respeito da necessidade de manter a vigilância em relação à inflação para termos a certeza de que os juros não precisam continuar subindo, ou ainda, da necessidade de deixar a taxa Selic em um patamar elevado por um tempo mais longo para realmente promover a queda da inflação, mas, em nossa opinião, trata-se apenas de retórica da autoridade monetária que quer evitar uma pressão do mercado para que haja uma antecipação do início de um ciclo de baixa das taxas de juros que já começa a ser precificado para o segundo trimestre de 2023 e na nossa opinião deveria começar já no primeiro trimestre do ano que vem. A realidade é que após a deflação apresentada no IPCA de julho de 0,68%, tivemos mais uma queda no IPCA de agosto, que ficou negativo em 0,36% e também se espera nova deflação em setembro, ao redor de 0,20%. Com isso, os últimos dados da pesquisa Focus do Banco Central (05/09), já indicam uma previsão de inflação para o ano de 2022 da ordem de 6,61% e de 5,27% para 2023. Caso esses números se confirmem, teremos uma taxa de inflação inferior a várias economias do primeiro mundo e uma taxa de juros muito elevada para os próximos meses o que traz um risco grande de queda mais acentuada da atividade econômica no fim desse ano e começo de 2023.

Enquanto o juro alto não manifesta os seus efeitos no comportamento da economia em geral, o dado mais expressivo do mês foi o anúncio do PIB do segundo trimestre de 2022, que surpreendeu positivamente com uma alta de 1,2% em relação ao trimestre anterior e fez com que várias casas de análise e pesquisa econômica refizessem suas projeções para o ano de 2022, com a expectativa passando para um possível crescimento do PIB entre 2,50% e 3,00% para o ano fechado. Pelo lado da demanda, o PIB cresce pelo aumento do consumo das famílias, turbinado pela liberação do FGTS, pela antecipação do 13º salário para aposentados e pensionistas e pela volta à normalidade em eventos presenciais com o fim da pandemia. Já pelo lado da oferta tivemos crescimento tanto na produção industrial como nos serviços. Com o estímulo da política fiscal e o aumento da mobilidade urbana, o mercado de trabalho vem reagindo com redução do desemprego mês após mês e o PIB quando anualizado para o período do segundo trimestre, já apresenta um resultado de 3,20%. Cabe lembrar que esses dados ainda não capturam o aumento do auxílio Brasil e a redução do ICMS da energia, além do corte no preço dos combustíveis, uma queda de 19,22% após quatro cortes em quarenta dias. Com tudo isso, teremos um terceiro trimestre bastante forte e provavelmente um crescimento do PIB que pode bater 3,00% em 2022.

Com relação à campanha política não temos grandes novidades. Como se previa, a diferença de preferência dos votos entre os dois principais candidatos tem diminuído e a tendência é termos uma disputa muito parelha e um segundo turno das eleições bastante disputado entre o ex-presidente Lula e o atual presidente Bolsonaro. No campo das propostas faltam aos dois candidatos uma maior assertividade sobre seus planos para os próximos quatro anos, principalmente porque a questão fiscal no Brasil não está endereçada e com os juros no atual patamar, o crescimento do PIB em 2023 dever ser próximo de 0,50% e com isso a arrecadação do governo central deve diminuir consideravelmente, sem falar da necessidade de se lidar com o teto dos gastos do governo federal, que na prática já acabou e existe a necessidade de se indicar uma nova âncora fiscal para que o país goze de



credibilidade e possa contar com o investimento externo para ajudar no crescimento e financiar principalmente projetos de infraestrutura.

Seguimos otimistas com os mercados acreditando que tanto o Ibovespa quanto o IFIX devem seguir no campo positivo, atraindo a atenção dos investidores, como já vimos em agosto, quando houve entrada de R\$16,39 bilhões de investidores estrangeiros na B3 e uma movimentação também expressiva de investidores institucionais na compra de fundos de investimento imobiliário.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

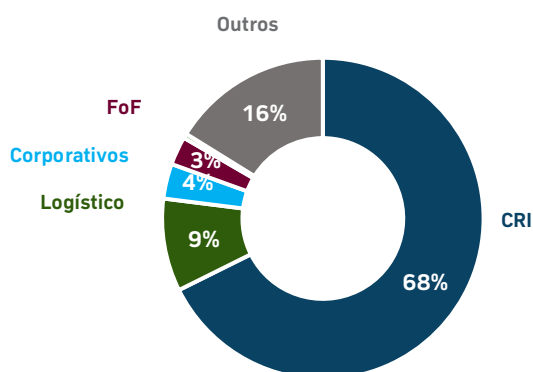
Equipe Hedge Investments

INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

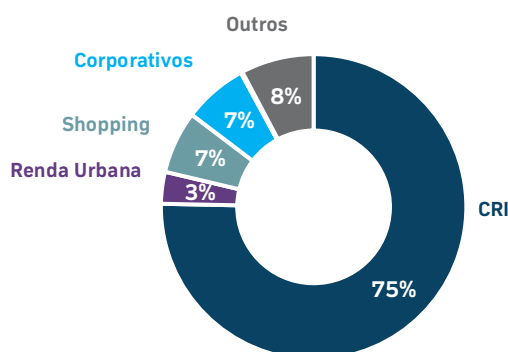
Durante o mês de agosto de 2022, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou um retorno positivo de 5,76%, acumulando alta de 6,11% no ano.

No que diz respeito às novas emissões, o volume total captado no ano foi de R\$ 10,0 bilhões, inferior ao verificado no mesmo período do ano passado. Chama atenção a presença dos fundos de recebíveis imobiliários, responsáveis por 68% de todo volume captado no ano. Ressaltamos, ainda, o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$ 8,9 bi.

VOLUME CAPTADO EM 2022



VOLUME PIPELINE (400+476) EM 2022



TOTAL CAPTADO
R\$ 10,0 bi

OFERTAS 400
R\$ 7,2 bi

OFERTAS 476
R\$ 1,7 bi

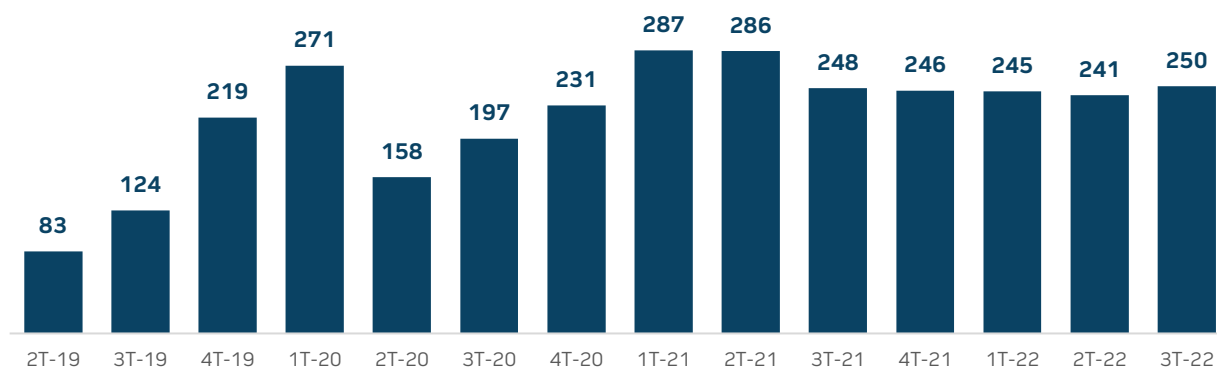
OFERTAS PIPELINE (agosto-22)
R\$ 8,9 bi

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 31/08/2022.

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

No mercado secundário, o volume médio diário de negociação dos fundos imobiliários em bolsa, foi de R\$ 272 mi em agosto, maior volume médio desde junho de 2021.

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



Fonte: Hedge, Econômica

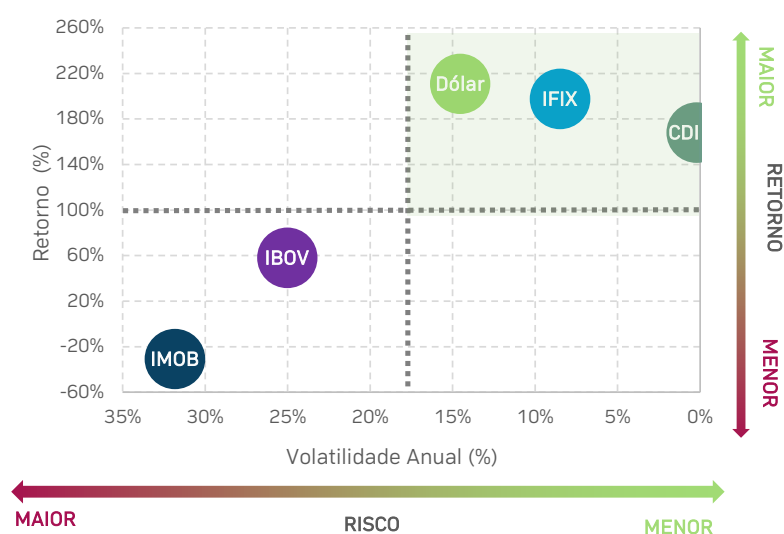
Conforme dados do boletim mensal da B3, os fundos imobiliários superaram a marca de 1,77 milhão de investidores em julho de 2022, um aumento de 21% nos últimos 12 meses, sendo aproximadamente 28 mil novos investidores na média de cada mês.

O destaque segue sendo os investidores pessoas físicas, que representam 74% 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 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.

Risco x Retorno – classes de ativos (de jan/11 a ago/22)



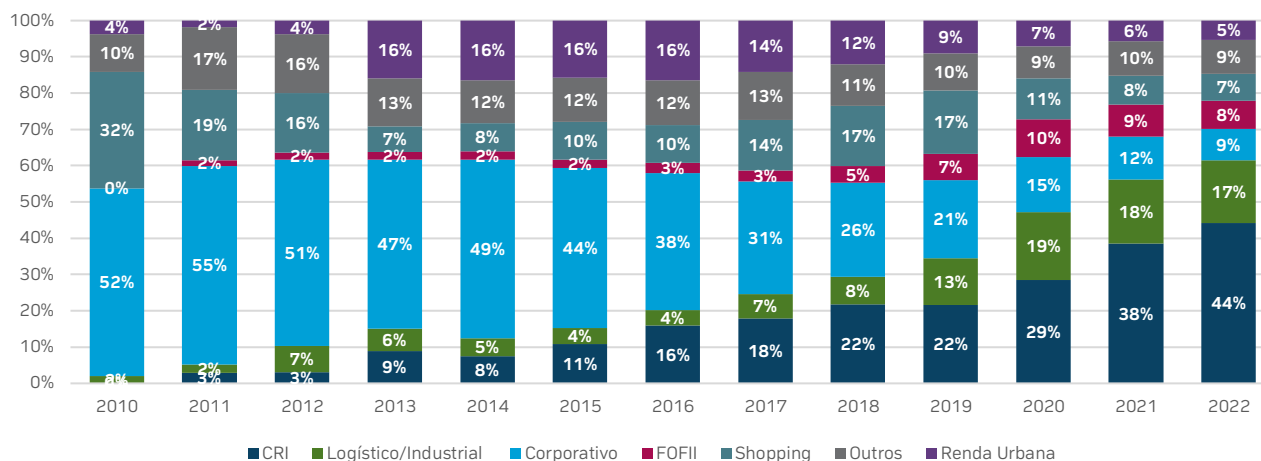
ANO	Volatilidade	
	IFIX	IBOV
2011	6,85%	24,72%
2012	7,07%	21,47%
2013	6,45%	20,54%
2014	5,63%	25,16%
2015	7,03%	23,21%
2016	6,34%	26,49%
2017	6,00%	19,18%
2018	4,97%	22,16%
2019	4,18%	17,97%
2020	20,98%	45,28%
2021	5,94%	21,03%
2022	4,58%	18,65%

Fonte: Hedge, B3 e Economatica. Período de 01/01/2011 a 31/08/2022

FUNDOS DE CRI

Os FIIs de CRI têm apresentado crescimento relevante e atualmente representam aproximadamente 44% do IFIX, sendo o segmento de maior relevância para o índice.

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



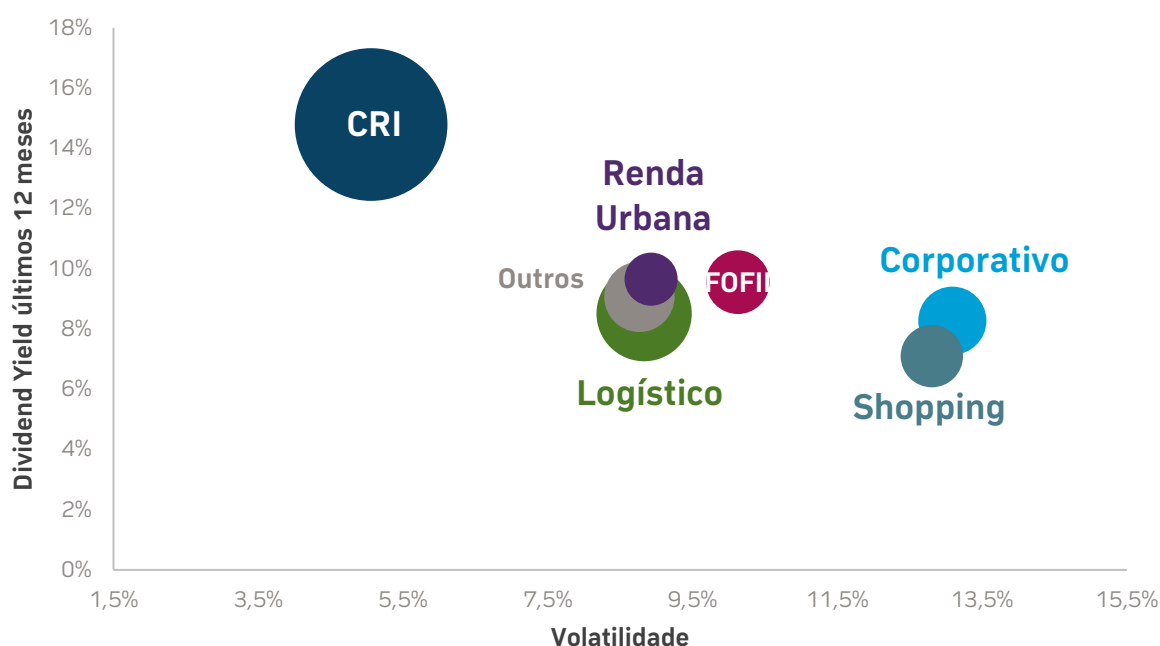
Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 31/08/2022

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 pela Volatilidade da cesta de ativos que compreendem a carteira vs. IFIX, como medida de risco dos segmentos.

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



Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 31/08/2022

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO GERADO E DISTRIBUÍDO

O Fundo distribuirá R\$ 0,80 por cota como rendimento referente ao mês de agosto de 2022, considerando as 4.656.688 cotas no fechamento do mês, e R\$ 0,80 por recibo da subscrição da 5ª emissão de cotas (HREC13). O pagamento será realizado em 15 de setembro de 2022, aos detentores de cotas em 31 de agosto de 2022.

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\$).

HREC11	ago-22	2022	Início
Receita Operacional	6.191.167	44.363.428	67.804.494
CRI - Juros	2.306.902	18.109.232	30.466.700
CRI - Correção Monetária	3.884.265	26.254.196	37.337.794
Outras Receitas	297.172	2.484.577	2.755.089
Renda Fixa	247.007	2.062.975	2.333.487
Fundos Imobiliários	50.165	421.602	421.602
Total de Despesas	-302.050	-2.778.195	-4.284.946
Despesas Operacionais	-302.050	-2.778.195	-4.284.946
Resultado Operacional	6.186.289	44.069.810	66.274.637
Rendimento*	3.725.571	38.883.601	60.202.203
Resultado Médio / Cota**	1,33	1,18	0,99
Rendimento Médio / Cota**	0,80	1,04	0,91

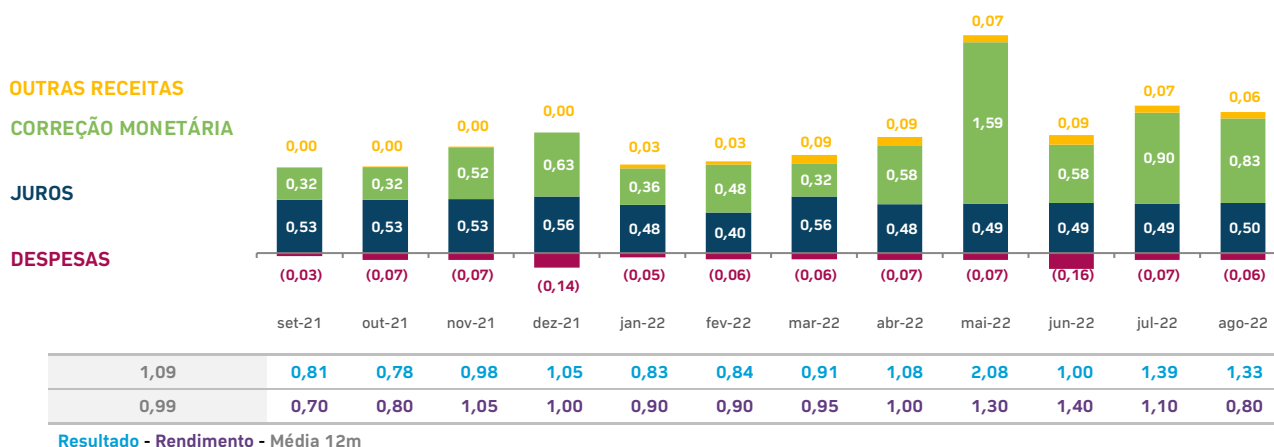
*Rendimento: inclui os pagamentos feitos aos recibos de subscrição das emissões de cotas.

**Cota: considera os recibos de subscrição que receberam o mesmo valor de dividendos das cotas.

Fonte: Hedge | Data base: 31/08/2022

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.



Fonte: Hedge | Data base: 31/08/2022

ESTOQUE DE RENDIMENTO



Além do resultado demonstrado pelo gráfico anterior, os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R\$ 10.025.964 (R\$ 2,15 por cota) de rendimentos de correção monetária que ainda não foram convertidos em caixa para o Fundo.

Também há R\$ 1,30 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.

Fonte: Hedge | Data base: 29/07/2022

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 FII's 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.

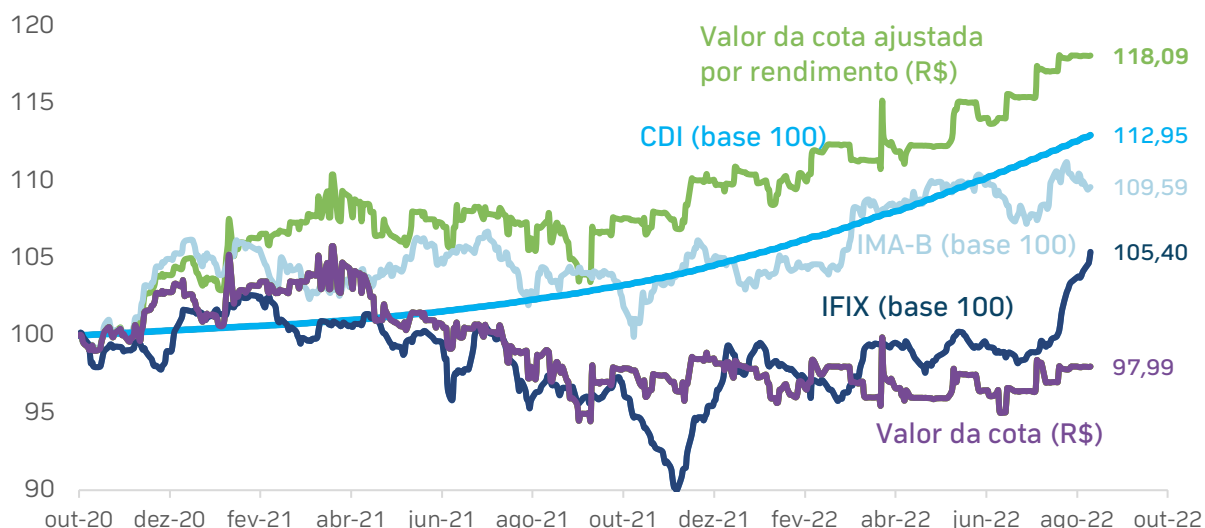
Por fim, são apresentados para cada período de análise o retorno do Benchmark do Fundo (IMA-B), do IFIX e do CDI.

HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	ago/22	2022	Quarta Emissão	Terceira Emissão	Segunda Emissão	Primeira Emissão
Cota Aquisição (R\$)	98,23	98,25	95,08	99,39	101,00	100,25
Rendimento (R\$/Cota)	1,10	8,55	7,98	12,74	14,89	20,10
Dividend Yield %	1,12%	8,70%	8,39%	12,82%	14,74%	20,05%
Cota Venda (R\$)	97,99	97,99	97,99	97,99	97,99	97,99
Ganho de Capital %	-0,24%	-0,26%	3,06%	-1,41%	-2,98%	-2,25%
Retorno Total Bruto anualizado %	10,02%	12,92%	15,92%	8,21%	7,67%	9,32%
Retorno Total Bruto no período %	0,88%	8,44%	11,45%	11,41%	11,76%	17,80%
IMA-B no período %	1,10%	4,62%	4,29%	6,37%	5,52%	9,59%
IFIX no período %	5,76%	6,11%	12,60%	4,67%	2,85%	5,40%
CDI no período %	1,17%	7,77%	8,43%	11,81%	12,16%	12,89%

Fonte: Hedge/B3/Bloomberg | Data base: 31/08/2022

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: 31/08/2022

LIQUIDEZ DAS COTAS

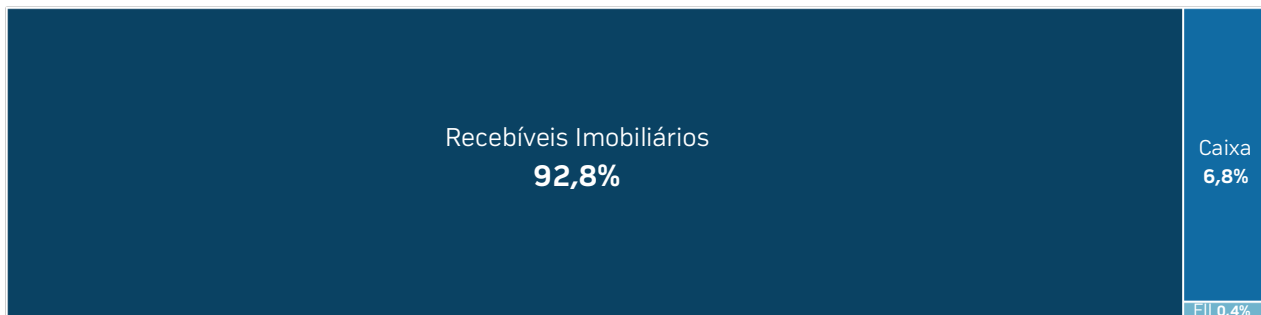
No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 97,99, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 456,3 milhões. Desde o início da negociação de suas cotas, em 26 de janeiro de 2021, o Fundo esteve presente em 95% dos pregões da B3 e teve um giro de 42,4% do total de cotas emitidas.

	Início
Presença em Pregões	95%
Volume negociado (R\$ '000)	188.027
Volume médio diário (R\$ '000)	494
Giro (em % do total de cotas)	42,4%

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

A partir do mês de março, iniciamos um trabalho gestão ativa do caixa do fundo, alocando parte dos recursos que estavam em renda fixa em cotas de fundos imobiliários de CRI com perfil de risco semelhante dos ativos do HREC. Através das movimentações, foi possível obter um retorno de 223% do CDI líquido do período e as posições foram majoritariamente liquidadas em agosto para gerar caixa para investimento em CRIs que estão no pipeline, estando a gestão atenta para novas oportunidades que maximizem o retorno para os investidores.

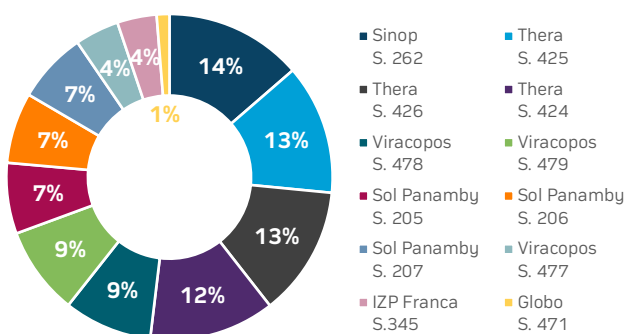
O gráfico abaixo demonstra a composição da carteira de investimentos do fundo, totalizada em R\$ 429.711.914,66 com base na posição de agosto de 2022.



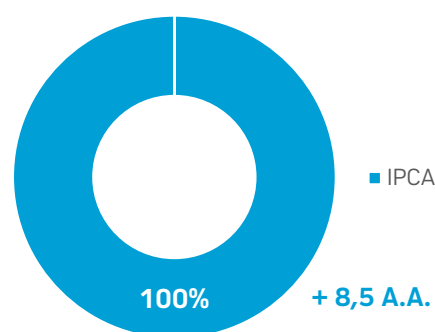
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de recebíveis imobiliários com base na posição de agosto de 2022. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R\$ 398.606.322.

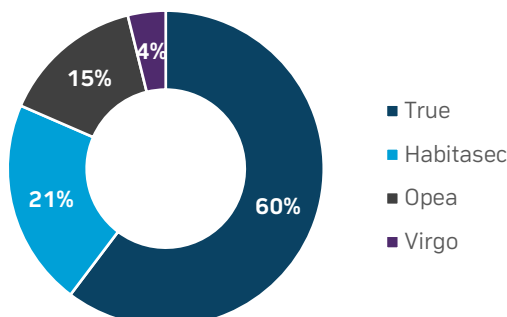
TÍTULOS DETIDOS



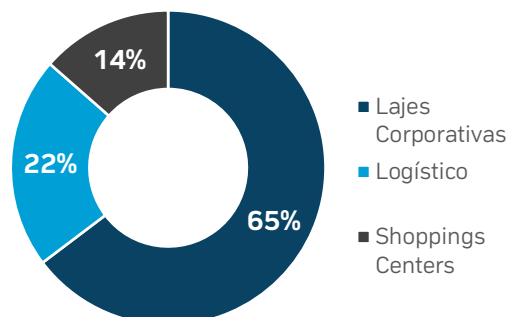
INDEXADORES



EMISSORES



SEGMENTOS DO LASTRO

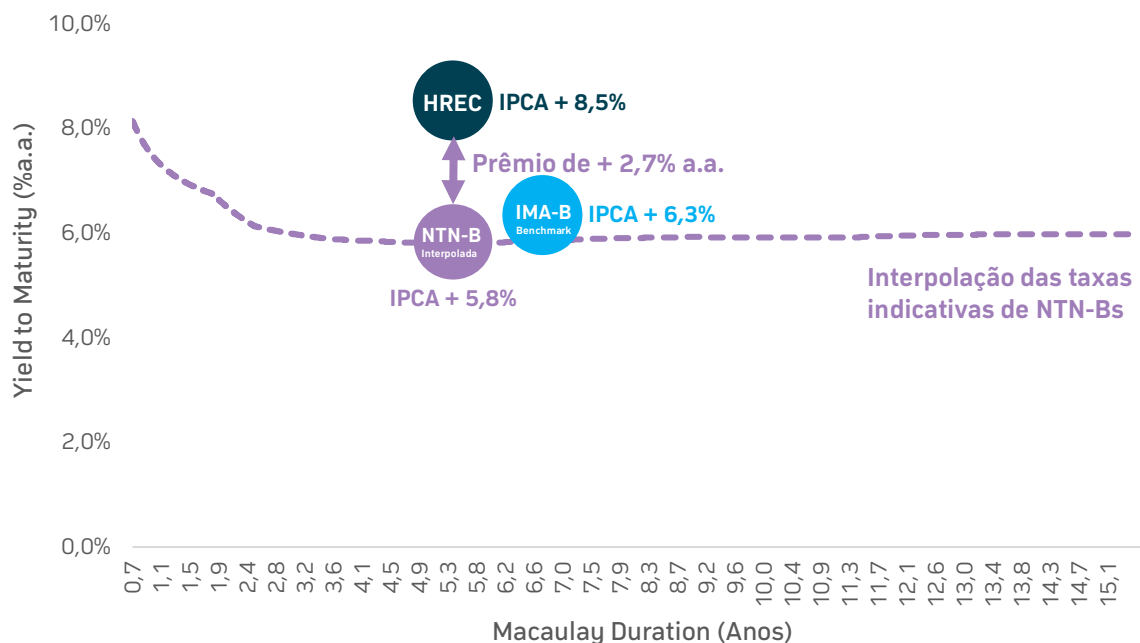


Fonte: Hedge | Data base: 31/08/2022

POSICIONAMENTO

O gráfico abaixo mostra o posicionamento da carteira no fechamento do mês. 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 + 8,5% e duration de 5,4 anos, tendo um spread de 2,7% 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 IPCA + 6,3% e uma duration de 6,8 anos.



Fonte: Hedge / Anbima | Data base: 31/08/2022

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Emissor	Série	Posição MtM (R\$ mi)	% Ativo	Venc	Duration (anos)	Spread	BPV	Indexador	Taxa Curva	Taxa MtM	Segmento
SolPanamby	Habitasec	205 ^a	27,99	7,0%	set/32	4,4	261	12	IPCA+	5,38%	8,46%	Corporativo
SolPanamby	Habitasec	206 ^a	27,99	7,0%	set/32	4,4	261	12	IPCA+	5,38%	8,46%	Corporativo
SolPanamby	Habitasec	207 ^a	27,99	7,0%	set/32	4,4	261	12	IPCA+	5,38%	8,46%	Corporativo
Sinop	Opea	262 ^a	54,73	13,7%	set/30	4,4	563	24	IPCA+	8,50%	11,49%	Shopping
Thera	True	424 ^a	49,68	12,5%	jul/41	7,1	218	35	IPCA+	6,25%	8,09%	Corporativo
Thera	True	425 ^a	51,46	12,9%	jul/41	7,1	218	37	IPCA+	6,25%	8,09%	Corporativo
Thera	True	426 ^a	51,46	12,9%	jul/41	7,1	218	37	IPCA+	6,25%	8,09%	Corporativo
Viracopos	True	477 ^a	17,34	4,4%	dez/31	4,2	176	7	IPCA+	6,75%	7,63%	Logístico
Viracopos	True	478 ^a	34,68	8,7%	dez/31	4,2	176	14	IPCA+	6,75%	7,63%	Logístico
Viracopos	True	479 ^a	34,68	8,7%	dez/31	4,2	176	14	IPCA+	6,75%	7,63%	Logístico
IZP Franca	Virgo	345 ^a	15,58	3,9%	ago/31	4,8	281	7	IPCA+	7,50%	8,64%	Corporativo
Globo	Opea	471 ^a	5,02	1,3%	jan/37	6,0	148	3	IPCA+	6,95%	7,32%	Corporativo
			398,61	100%		5,4	267	215	IPCA+	6,54%	8,55%	

Fonte: Hedge | Data base: 31/08/2022 | 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.

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

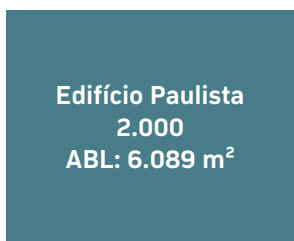
Taxa Curva: Taxa de emissão do papel | Taxa MtM: Taxa utilizada para marcação à mercado, composta pela taxa da NTN-B de referência acrescida do Spread.

CRI SOLPANAMBY

3 edifícios, performados e locados, pertencentes ao Grupo SolPanamby



**Edifício Millennium
Office Park**
ABL: 4.410 m²



**Edifício Paulista
2.000**
ABL: 6.089 m²



**Centro Empresarial -
CENESP**
ABL: 11.488 m²



MTM	IPCA + 8,46%	Emissão	IPCA + 5,38%
Prazo	12 anos	Duration	4,4 anos
Spread	261 bps vs. NTN	LTV	65% de LTV
Volume	R\$ 90.000.000	Laudo	R\$ 138.000.000
Lastro	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários CCI	Garantia	Alienação Fiduciária de Imóveis Fiança e Coobrigação dos Sócios Fundos de Reserva
Local	São Paulo, SP Vila Olímpia Paulista Chácara Sto. Antonio	Segmento	Corporativo
Emissão	Habitasec S. 205 ^a , 206 ^a , 207 ^a	Cetip	20J0030144 20J0030180 20J0033610

CRI SINOP

Construção do Shopping Sinop, empreendimento regional com 23.000 m² de ABL



MTM	IPCA + 11,49%	Emissão	IPCA + 8,50%
Prazo	10 anos	Duration	4,4 anos
Spread	563 bps vs. NTN	LTV	27% de LTV
Volume	R\$ 80.000.000	Laudo	R\$ 295.300.000
Lastro	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	Opea Sec S. 262 ^a	Cetip	20I0795196

CRI THERA

5 andares do Thera Corporate, edifício AAA, com ABL de 10.586 m²



MTM	IPCA + 8,09%	Emissão	IPCA + 6,25%
Prazo	20 anos	Duration	7,2 anos
Spread	218 bps vs. NTN-B	LTV	71% de LTV
Volume	R\$ 160.524.000	Laudo	R\$ 229.800.000
Lastro	Cessão dos Créditos Imobiliários CCI	Garantia	Fundo de Despesas
Local	São Paulo, SP Berrini	Segmento	Corporativo
Emissão	TRUE Sec S. 424 ^a , 425 ^a , 426 ^a	Cetip	21G0063228 21G0063256 21G0063257

CRI IZP FRANCA

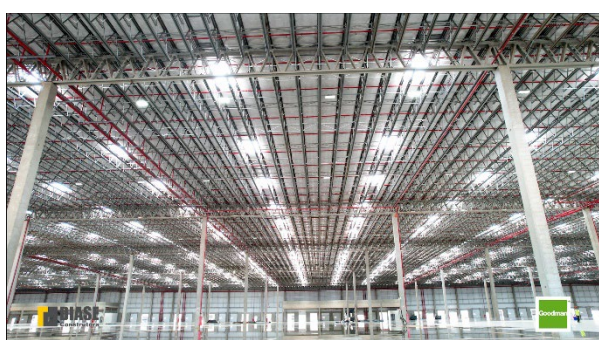
Design Office com projeto da Jacobsen, escritório internacional de arquitetura



MTM	IPCA + 8,64%	Emissão	IPCA + 7,50%
Prazo	10 anos	Duration	4,9 anos
Spread	281 bps vs. NTN-B	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 20% Residencial
Emissão	Virgo Sec S. 345 ^a	Cetip	21H0819500

CRI VIRACOPOS

Galpão logístico em localização estratégica no eixo Anhanguera Bandeirantes



MTM	IPCA + 7,63%	Emissão	IPCA + 6,75%
Prazo	10 anos	Duration	4,3 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 nova propriedade AF do direito real de superfície
Local	Itupeva, SP	Segmento	Logístico
Emissão	TRUE Sec S. 477ª, 478ª, 479ª	Cetip	21L0354209 21L0355069 21L0355178

CRI GLOBO

Operação de *Sale-Leaseback* da sede do grupo Globo em São Paulo



MTM	IPCA + 7,32%	Emissão	IPCA + 6,95%
Prazo	15 anos	Duration	6,2 anos
Spread	148 bps vs. NTN-B	LTV	65% de LTV
Volume	R\$ 340.000.000	Laudo	R\$ 522.075.000
Lastro	Compromisso de Venda e Compra	Garantia	AF de imóvel CF do contrato de locação Fundo de Reserva
Local	São Paulo, SP	Segmento	Corporativo
Emissão	Opea Sec S. 471ª	Cetip	22A0695877



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **1º de junho de 2022**, a Administradora, através de fato relevante, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral, nos termos da Instrução CVM 472, que, mediante solicitação da Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("Gestor"), aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 5ª emissão do fundo ("Novas Cotas" e "5ª Emissão" e "Oferta"), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e conforme a possibilidade prevista no artigo 21 do Regulamento, e no inciso VIII, do artigo 15 da Instrução CVM 472, a qual será coordenada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, e cujo registro da Oferta ainda está em aprovação perante a CVM.

Em **5 de julho de 2022**, a Administradora comunicou aos cotistas e ao mercado em geral o início da distribuição pública primária de cotas da 5ª Emissão do fundo, nos termos da Instrução CVM 400, e conforme a possibilidade prevista no artigo 21 do Regulamento, e no inciso VIII, do artigo 15 da Instrução CVM 472.

Em **26 de julho de 2022**, a Administradora comunicou aos cotistas e ao mercado em geral o encerramento do período de exercício do direito de preferência, da distribuição pública primária de cotas da 5ª Emissão do fundo, nos termos da Instrução CVM 400.

Em **4 de agosto de 2022**, a Administradora comunicou aos cotistas e ao mercado em geral o pedido de modificação do cronograma da 5ª Emissão do fundo, nos termos da Instrução CVM 400.

Em **18 de agosto de 2022**, a Administradora comunicou aos cotistas e ao mercado em geral o deferimento do pedido de modificação do cronograma da 5ª emissão do fundo, nos termos da Instrução CVM 400, bem com o prospecto definitivo da 5ª Emissão.

DOCUMENTOS

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

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



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

hedgeinvest.com.br