

# Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11

NOVEMBRO 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\$ 94,19**

### COTA DE MERCADO

**R\$ 96,96**

### VALOR DE MERCADO

**R\$ 275,9 mi**

### QUANTIDADE DE COTAS

**2.846.000**

### QUANTIDADE DE COTISTAS

**321**

### 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

Três 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  
Fonte: Hedge / Itaú. Data base: novembro-21.

## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em novembro tivemos mais um mês difícil para os mercados financeiros, marcado pelo nervosismo em relação às questões fiscais, principalmente no que tange ao teto de gastos do governo e à ameaça de desrespeitá-lo representada pela PEC dos Precatórios, que atravessou o mês em discussão no Congresso junto com o novo sistema de suporte financeiro para a população carente, batizado de Auxílio Brasil. Essas questões devem sair de cena agora após serem aprovadas pelo Senado em 01/12, e com isso devemos ter uma melhora nos mercados em dezembro.

Outro ponto que contribuiu para o comportamento negativo dos mercados em novembro foi o surgimento, na África do Sul, de uma nova variante da COVID-19, batizada de Ômicron. Essa variante segue sendo estudada em detalhes, mas, assim como as últimas variantes que surgiram, as informações preliminares apontam para um alto nível de transmissibilidade, mas com sintomas moderados para o infectado. Caso isso se confirme, teremos novas medidas de restrição à mobilidade, como alguns países já anunciaram (Áustria, Holanda, etc) e com isso um impacto forte naqueles setores que dependem de mobilidade, como companhias aéreas e hospitalidade, mas isso deve ser transitório e rapidamente teremos a volta à normalidade.

Como dito acima, questões políticas, fiscais e a nova variante fizeram com que tivéssemos um péssimo mês para a bolsa (-1,53%) e também para o IFIX (-3,64%). Para os FII's, em especial, pesa a insegurança dos mercados em relação ao nível em que deve estar a taxa Selic ao fim do atual ciclo de aperto monetário promovido pelo Banco Central. Após muita volatilidade durante o mês, ao nos aproximarmos do fim de novembro, o consenso parece indicar que teremos mais um aumento de 150bps na última reunião do ano em 07 e 08/12, chegando, portanto, a uma Selic de 9,25%, encerrando o fim do ciclo entre 10,50% e 11,50%. Os sinais de algo parecido com isso estão presentes nos mercados, e isso torna-se evidente quando vemos a inversão da inclinação da curva de juros para os anos mais à frente. O Brasil foi o país que promoveu o ajuste mais severo e rápido em sua política monetária, e só agora que as economias mais avançadas começam a iniciar o *tapering*, que vai retirar estímulos financeiros dos mercados antes que os bancos centrais promovam um aumento de juros, enquanto nós nos aproximamos de uma definição para o fim do nosso ciclo de alta para a Selic. Em nossa opinião, assistiremos a uma melhora dos mercados. Explicando melhor, o mercado acionário brasileiro talvez tenha sido aquele que teve o pior desempenho durante 2021 e isso também vale para os FII's; agora que finalmente fizemos o catch up e a política monetária venha a se estabelecer à frente da inflação, que vai ser exatamente a nossa situação em janeiro ou fevereiro, esperamos uma melhora dos mercados e uma valorização do real em relação ao dólar, que aliás também teve um mês nervoso em novembro, mas terminou praticamente inalterado a R\$ 5,6239/USD.

Pode parecer incoerente, mas, justamente porque o mercado vive de expectativas, nós acreditamos que estamos começando a ver elementos que nos tornam mais otimistas. Quando olhamos a questão fiscal, embora seja muito ruim depender de casuísmos para driblar o teto de gastos e, na prática, furar efetivamente esse teto, que representa uma âncora fiscal para o país, o que foi votado foi o possível para acomodar a situação que se apresentou quando houve a decisão de lançar o Auxílio Brasil no valor de R\$ 400, mas a verdade é que no campo fiscal estamos terminando o ano muito melhor do que imaginávamos no começo do ano e poucos países, talvez nenhum outro, possui uma política fiscal que preveja um teto de gastos para amarrar os devaneios orçamentários de seus políticos, portanto, foi muito ruim furar o teto, mas nada que nos traga uma situação de descontrole eminente no campo fiscal.

Com relação ao aperto monetário, promovido pelo BACEN, sem dúvida sua intensidade foi muito maior do que esperávamos quando esse ciclo se iniciou, mas o fato é que a pandemia nos trouxe uma situação tão inusitada que o BACEN baixou os juros de forma muito intensa e rápida, levando a Selic a 2% no ápice da crise sanitária e suas consequências para os diversos setores da economia e talvez tenha demorado demais a alterar esse status. Dessa forma, a nossa curva de juros ficou muito para trás da inflação: chegamos a ter juros negativos ao redor de 4%, o que sem dúvida foi muito agressivo para um país com a situação fiscal que o Brasil tem. O ajuste que o BACEN promoveu foi constante e expressivo e vamos provavelmente chegar a uma Selic ao redor de 11%, que levará o juro real no Brasil para um nível próximo de 5%, um patamar fará com que tenhamos baixo

ou nenhum crescimento no PIB em 2022, mas trará uma nova ancoragem para a economia brasileira e com isso as expectativas criadas trarão benefícios para os mercados financeiros nesse fim de ano e em 2022, apesar do ano eleitoral.

Com relação às eleições, com as prévias do PSDB indicando que o candidato do partido será João Doria e o lançamento da candidatura de Sergio Moro pelo Podemos, fechamos o quadro das principais candidaturas para o pleito de 2022. Sinceramente, embora políticas populistas sempre representem um risco para os mercados, como inclusive temos visto recentemente, não acreditamos que as eleições sejam um fator de risco muito grande, pelo menos nesse quadro de candidaturas que temos hoje.

Agradecemos mais uma vez a confiança em nós depositada.

## **EQUIPE DE GESTÃO HEDGE**

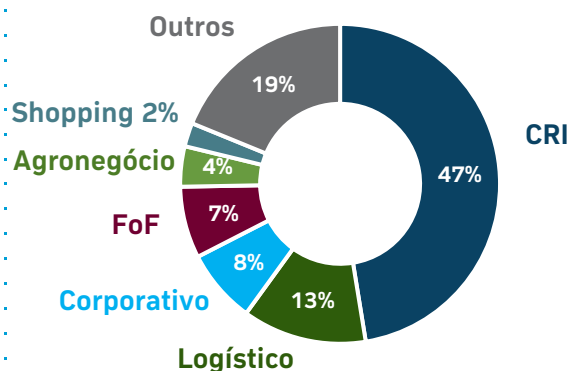
## INDÚSTRIA DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Durante o mês de novembro de 2021, o IFIX, índice dos fundos imobiliários da B3, apresentou um retorno negativo de -3,64%. Em 2021 o índice dos fundos imobiliários acumula queda de -10,16%.

No que diz respeito às novas emissões, foram captados R\$ 39,1 bilhões até o encerramento do mês de novembro, um volume expressivo apesar da desaceleração a partir de meados de junho observada a partir das incertezas em relação a tributação dos fundos imobiliários, que impactaram a precificação no mercado secundário e ocasionaram a postergação de algumas ofertas.

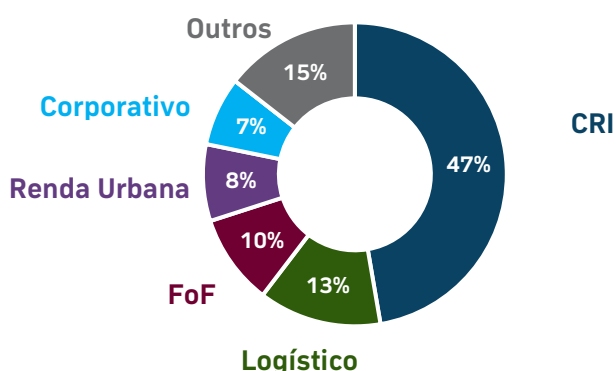
Ressaltamos, ainda, o atual pipeline de ofertas, que congrega as emissões em andamento e em análise, no volume de R\$ 8,6 bi.

### Volume captado em 2021



**TOTAL CAPTADO**  
**R\$ 39,1 bi**

### Volume pipeline (400+476) em 2021



**OFERTAS 400**  
**R\$ 6,9 bi**

**OFERTAS 476**  
**R\$ 1,7 bi**

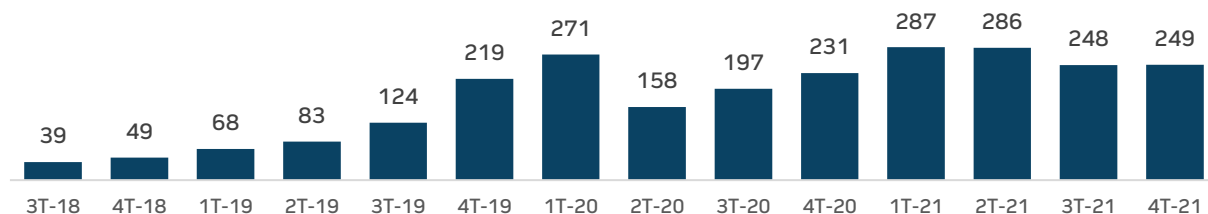
**OFERTAS PIPELINE (novembro-21)**  
**R\$ 8,6 bi**

Fonte: Hedge, B3 e CVM. Dados atualizados até 30/11/2021.

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\$ 249 mi em novembro, 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 1,50 milhão de investidores em outubro de 2021, um aumento de 32% nos últimos 12 meses, sendo aproximadamente 33 mil novos investidores na média de cada mês.

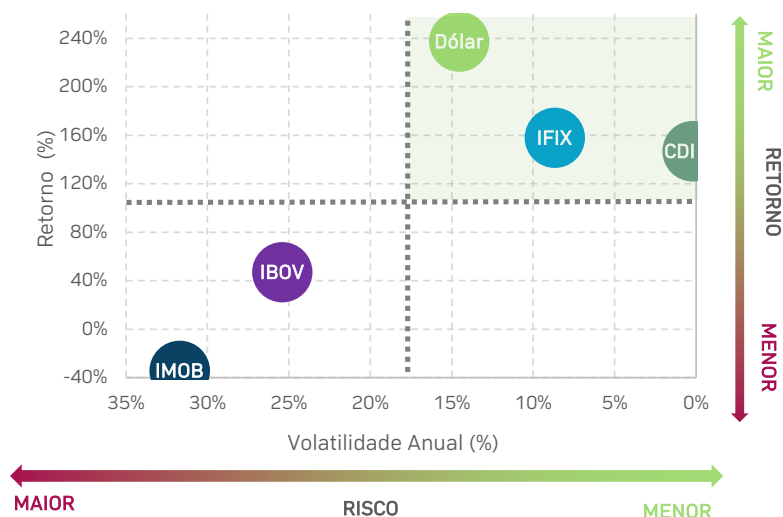
O destaque segue sendo os investidores pessoas físicas, que representam 73% da posição em custódia. Entretanto, temos notado a presença cada vez mais crescente dos investidores institucionais e estrangeiros nesta classe de ativo, que tem participado desta indústria seja por meio de emissões primárias 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 nov/21)



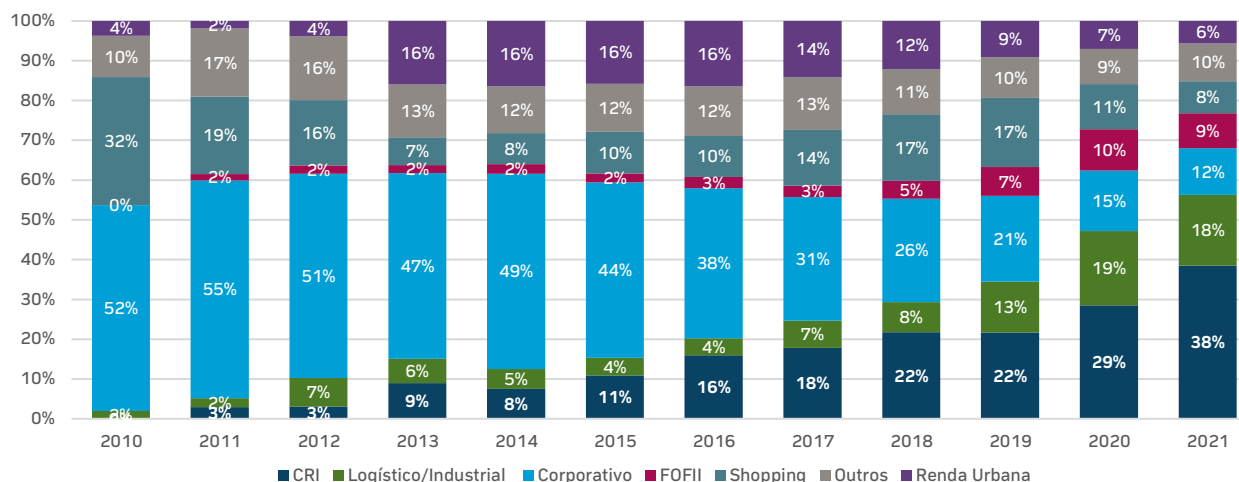
| ANO   | Volatilidade |        |
|-------|--------------|--------|
|       | IFIX         | IBOV   |
| 2011  | 6,85%        | 24,72% |
| 2012  | 7,07%        | 21,47% |
| 2013  | 6,45%        | 20,54% |
| 2014  | 5,63%        | 25,16% |
| 2015  | 7,03%        | 23,21% |
| 2016  | 6,34%        | 26,49% |
| 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  | 5,54%        | 21,15% |

Fonte: Hedge, B3 e Economatica. Período de 01/01/2011 a 30/11/2021

## FUNDOS DE CRI

Os FIs de CRI têm apresentado crescimento relevante e atualmente representam aproximadamente 38% 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.



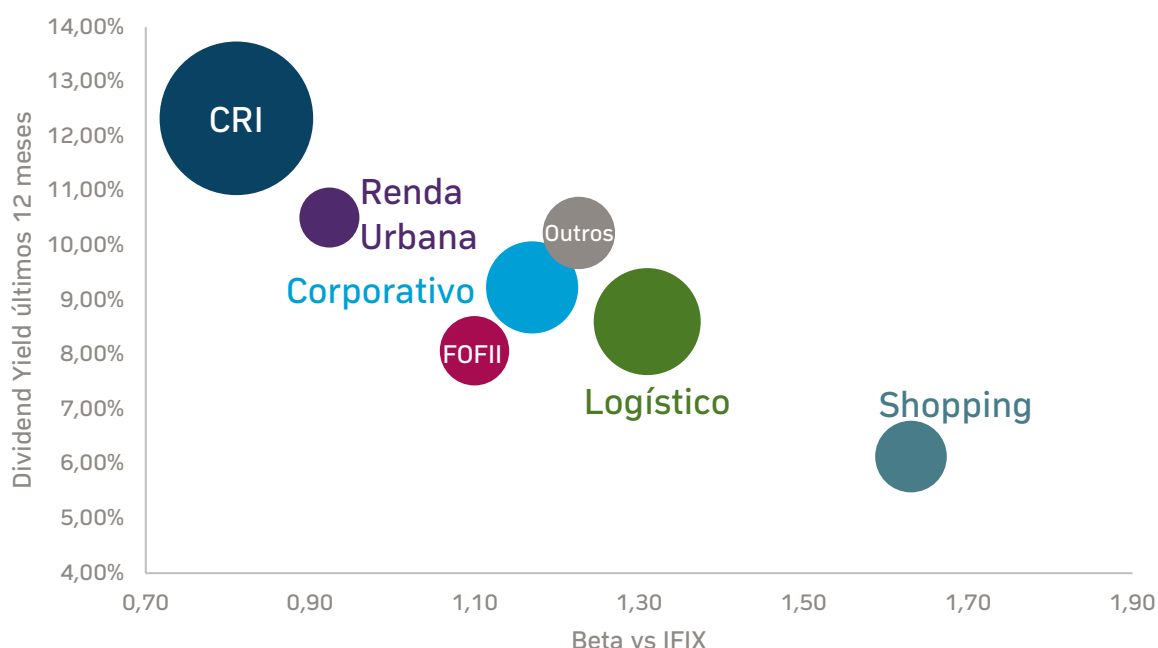
Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 30/11/2021

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.



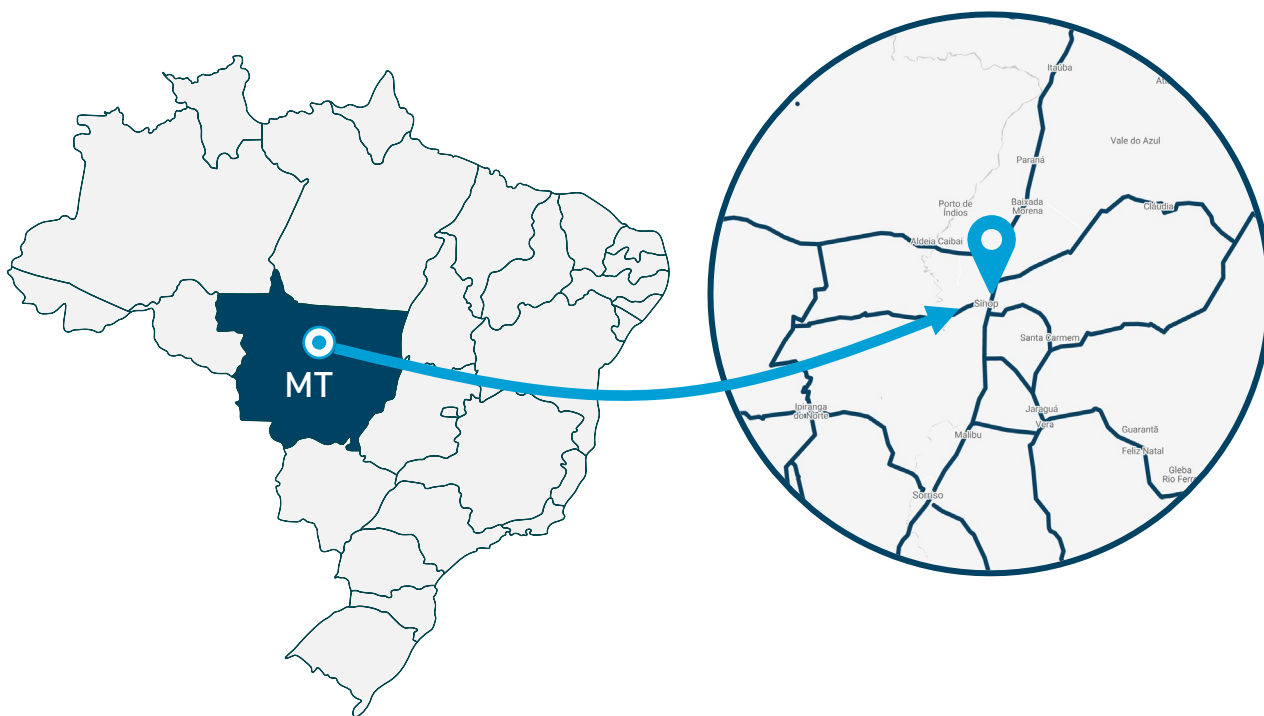
Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 30/11/2021

## Inauguração Shopping Sinop

Em 28 de outubro foi inaugurado o Shopping Sinop, em Sinop-MT. Contando com investimentos na ordem de 300 milhões de reais e 40 mil metros quadrados de área construída, é o único centro comercial deste porte no norte do estado em um raio de 400 km, possui área de influência com aproximadamente 1.000.000 de pessoas.

O ativo é climatizado, conta com amplo estacionamento e espaço para 140 operações, compostas por marcas internacionais, nacionais e regionais, operado pela AD Shopping, que espera faturamento de R\$21mm/mês. Além disso, o terreno do empreendimento possui 200 mil metros quadrados, o que possibilitará futura expansão ou construção de novos empreendimentos.

O HREC detém um CRI, representando 19,2% do PL do fundo e adquirido a IPCA+8,5% a.a., que compôs o capital para incorporação deste ativo, e que tem como fonte de pagamento as receitas provenientes da operação do shopping.





## DESEMPENHO DO FUNDO

### RESULTADO GERADO E DISTRIBUÍDO

O Fundo distribuirá R\$ 1,05 por cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2021, considerando as 2.846.000 cotas no fechamento do mês. O pagamento será realizado em 14 de dezembro de 2021, aos detentores de cotas em 30 de novembro de 2021.

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 imobiliárias, receitas financeiras e despesas operacionais do Fundo. A tabela a seguir demonstra o resultado do Fundo (em R\$).

| HREC11                           | nov-21           | 2021              | Início            |
|----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Receita Operacional</b>       | <b>2.982.083</b> | <b>17.462.498</b> | <b>19.684.507</b> |
| CRI - Juros                      | 1.512.168        | 9.912.233         | 10.768.325        |
| CRI - Correção Monetária         | 1.469.915        | 7.550.266         | 8.916.183         |
| <b>Outras Receitas</b>           | <b>12.518</b>    | <b>88.059</b>     | <b>90.047</b>     |
| Fundo de Renda Fixa              | 12.518           | 88.059            | 90.047            |
| <b>Total de Despesas</b>         | <b>-193.511</b>  | <b>-1.082.954</b> | <b>-1.104.864</b> |
| Despesas Operacionais            | -193.511         | -1.082.954        | -1.104.864        |
| <b>Resultado Operacional</b>     | <b>2.801.090</b> | <b>16.467.604</b> | <b>18.669.690</b> |
| <b>Rendimento*</b>               | <b>2.988.300</b> | <b>15.823.463</b> | <b>17.925.123</b> |
| <b>Resultado Médio / Cota**</b>  | <b>0,98</b>      | <b>0,91</b>       | <b>0,89</b>       |
| <b>Rendimento Médio / Cota**</b> | <b>1,05</b>      | <b>0,84</b>       | <b>0,83</b>       |

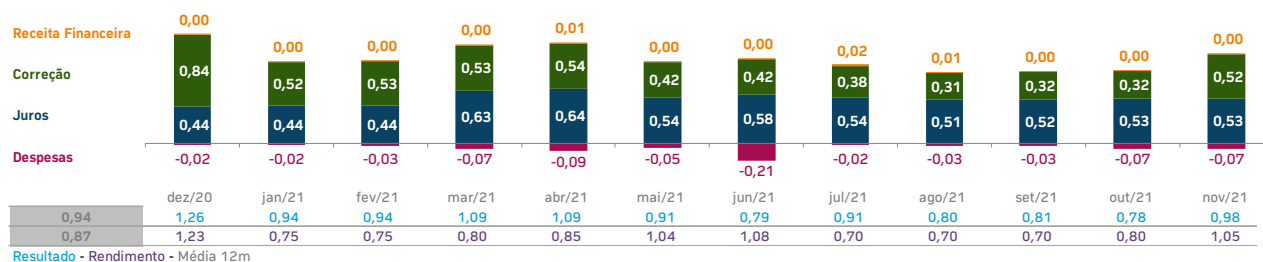
\*Rendimento: inclui os pagamentos feitos aos recibos de subscrição das emissões de cotas.

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

Fonte: Hedge | Data base: 30/11/2021

O gráfico abaixo demonstra o resultado auferido a regime de caixa pelo Fundo mensalmente. As receitas são provenientes da receita financeira, que é a rentabilidade gerada pelo caixa do Fundo, e 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 do fluxo de amortização dos títulos.

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



Fonte: Hedge | Data base: 30/11/2021

## ESTOQUE DE RENDIMENTO



Fonte: Hedge | Data base: 30/11/2021

Além do resultado demonstrado pelo gráfico anterior, os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R\$ 9.933.895 (R\$3,49 por cota) de rendimentos de correção monetária que ainda não foram convertidos em caixa para o Fundo. Este estoque de rendimento será distribuído aos cotistas conforme os fluxos de amortização dos CRIs forem se materializando.

## 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.

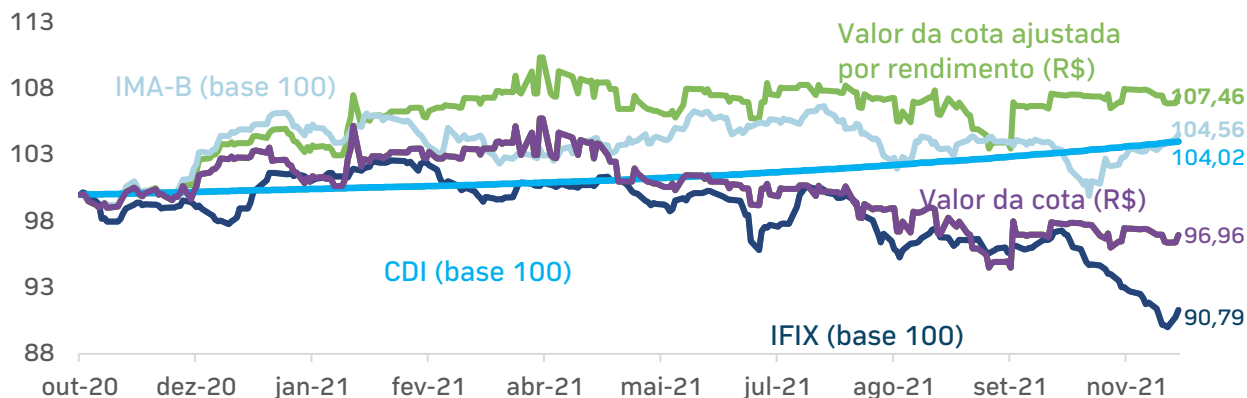
Por fim, são apresentados para cada período de análise o retorno do Benchmark do Fundo (IMA-B), do IFIX e do CDI.

| HEDGE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS           | nov/21       | 2021*        | Terceira Emissão | Segunda Emissão | Primeira Emissão |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|------------------|-----------------|------------------|
| Cota Aquisição (R\$)                    | 97,72        | 101,22       | 99,39            | 101,00          | 100,25           |
| Rendimento (R\$/Cota)                   | 0,80         | 8,17         | 3,14             | 5,29            | 10,50            |
| Dividend Yield %                        | 0,82%        | 8,07%        | 3,16%            | 5,24%           | 10,47%           |
| Cota Venda (R\$)                        | 96,96        | 96,96        | 96,96            | 96,96           | 96,96            |
| Ganho de Capital %                      | -0,78%       | -4,21%       | -2,44%           | -4,00%          | -3,28%           |
| Retorno Total Bruto anualizado %        | 0,52%        | 4,65%        | 1,16%            | 1,64%           | 6,60%            |
| <b>Retorno Total Bruto no período %</b> | <b>0,04%</b> | <b>3,86%</b> | <b>0,71%</b>     | <b>1,24%</b>    | <b>7,19%</b>     |
| <b>IMA-B no período %</b>               | <b>3,47%</b> | <b>0,35%</b> | <b>1,49%</b>     | <b>0,68%</b>    | <b>4,56%</b>     |
| IFIX no período %                       | -3,64%       | -9,90%       | -9,32%           | -10,90%         | -8,69%           |
| CDI no período %                        | 0,59%        | 3,47%        | 3,00%            | 3,32%           | 3,99%            |

\* Considera a partir do leilão de início da negociação do fundo no mercado secundário em 26/01/2021.  
Fonte: Hedge/ B3/Bloomberg | Data base: 30/11/2021

## 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: 30/11/2021

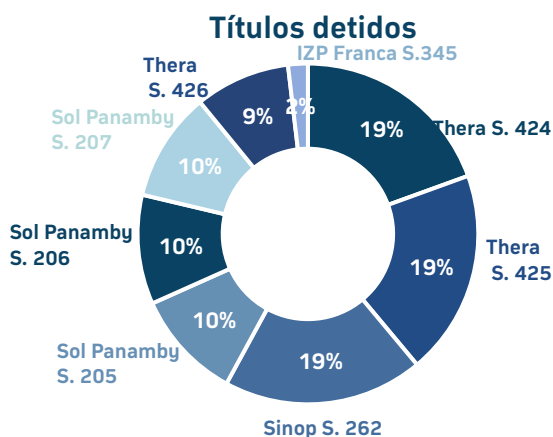
## LIQUIDEZ DAS COTAS

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 96,96, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 275,9 milhões. Desde o início da negociação de suas cotas, em 26 de janeiro de 2021, o Fundo esteve presente em 85% dos pregões da B3 e teve um giro de 63,5% do total de cotas emitidas.

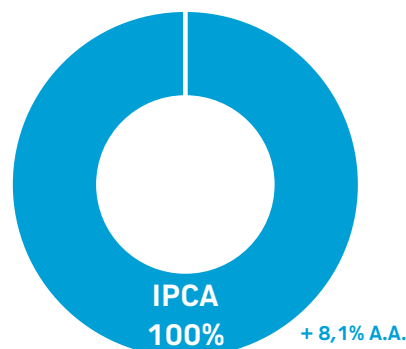
|                                | Início  |
|--------------------------------|---------|
| Presença em Pregões            | 95%     |
| Volume negociado (R\$ '000)    | 176.822 |
| Volume médio diário (R\$ '000) | 880     |
| Giro (em % do total de cotas)  | 63,5%   |

## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

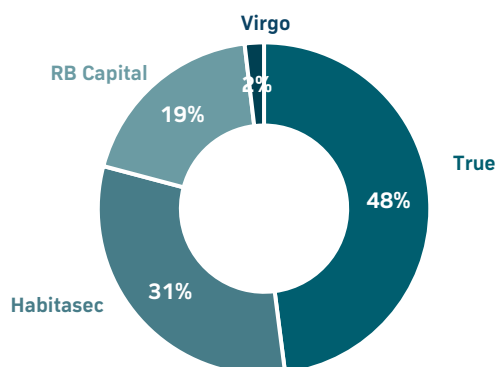
Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de investimentos com base na posição de novembro de 2021. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R\$ 268.684.197,28.



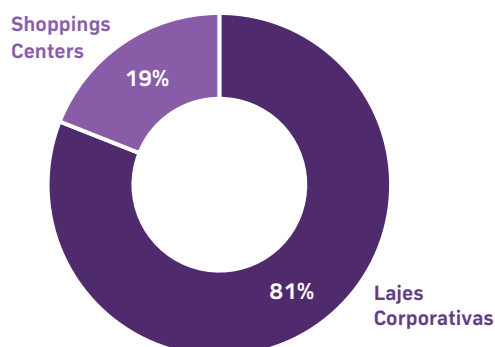
### Indexadores



### Emissores



### Segmentos do Lastro



Fonte: Hedge | Data base: 30/11/2021

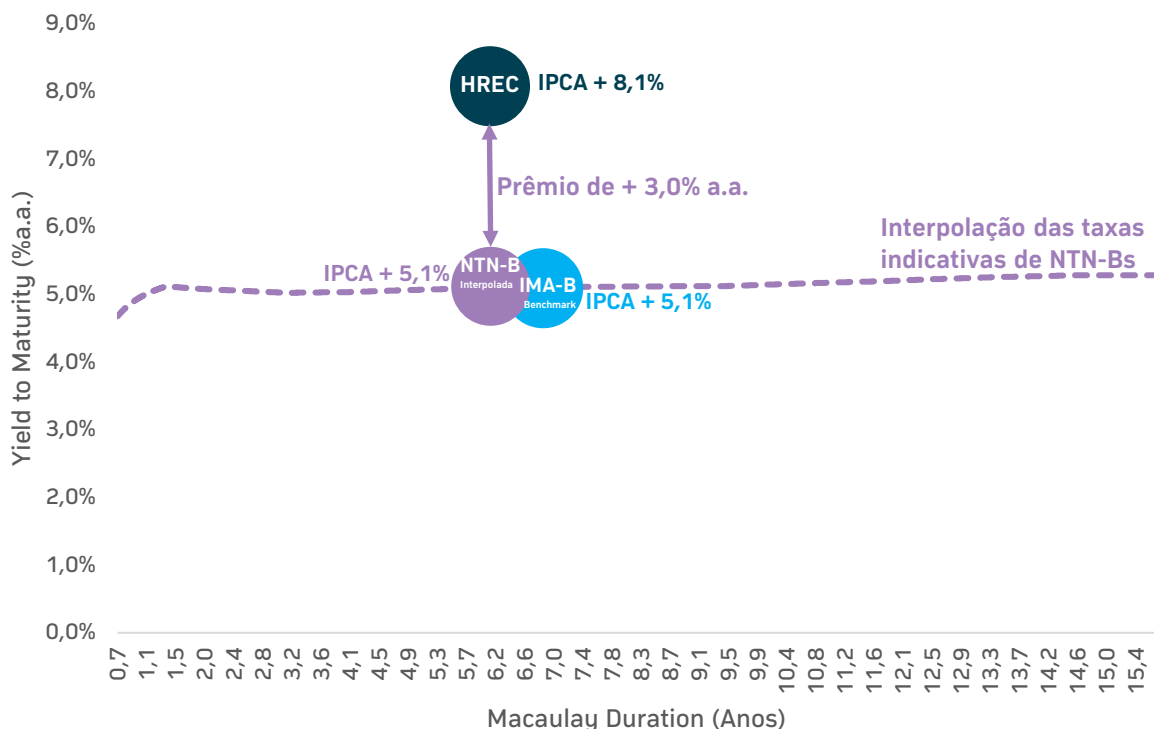
## DETALHAMENTO DOS ATIVOS

| CRI        | Emissor   | Serie            | Posição MtM (R\$ mi) | % Ativo     | Venc   | Macaulay Duration | G-Spread   | BPV (R\$ '000) | Indexador    | Taxa Curva   | Taxa MtM (YTM) | Amort. | Segmento    | Cód Cetip  |
|------------|-----------|------------------|----------------------|-------------|--------|-------------------|------------|----------------|--------------|--------------|----------------|--------|-------------|------------|
| SolPanamby | Habitasec | 205 <sup>a</sup> | 27,92                | 10,4%       | set/32 | 4,7               | 261        | 13             | IPCA+        | 5,38%        | 7,70%          | Mensal | Corporativo | 20J0030144 |
| SolPanamby | Habitasec | 206 <sup>a</sup> | 27,92                | 10,4%       | set/32 | 4,7               | 261        | 13             | IPCA+        | 5,38%        | 7,70%          | Mensal | Corporativo | 20J0030180 |
| SolPanamby | Habitasec | 207 <sup>a</sup> | 27,92                | 10,4%       | set/32 | 4,7               | 261        | 13             | IPCA+        | 5,38%        | 7,70%          | Mensal | Corporativo | 20J0033610 |
| Sinop      | RBSec     | 262 <sup>a</sup> | 51,45                | 19,1%       | set/30 | 4,8               | 563        | 25             | IPCA+        | 8,50%        | 10,72%         | Mensal | Shopping    | 20I0795196 |
| Thera      | True      | 424 <sup>a</sup> | 52,11                | 19,4%       | jul/41 | 7,5               | 218        | 39             | IPCA+        | 6,25%        | 7,31%          | Mensal | Corporativo | 21G0063228 |
| Thera      | True      | 425 <sup>a</sup> | 52,11                | 19,4%       | jul/41 | 7,5               | 218        | 39             | IPCA+        | 6,25%        | 7,31%          | Mensal | Corporativo | 21G0063256 |
| Thera      | True      | 426 <sup>a</sup> | 24,20                | 9,0%        | jul/41 | 7,5               | 218        | 18             | IPCA+        | 6,25%        | 7,31%          | Mensal | Corporativo | 21G0063257 |
| IZP Franca | Virgo     | 345 <sup>a</sup> | 5,06                 | 1,9%        | ago/31 | 5,2               | 281        | 3              | IPCA+        | 7,50%        | 7,90%          | Mensal | Corporativo | 21H0819500 |
|            |           |                  | <b>268,68</b>        | <b>100%</b> |        | <b>6,1</b>        | <b>299</b> | <b>162</b>     | <b>IPCA+</b> | <b>6,43%</b> | <b>8,09%</b>   |        |             |            |

## 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.

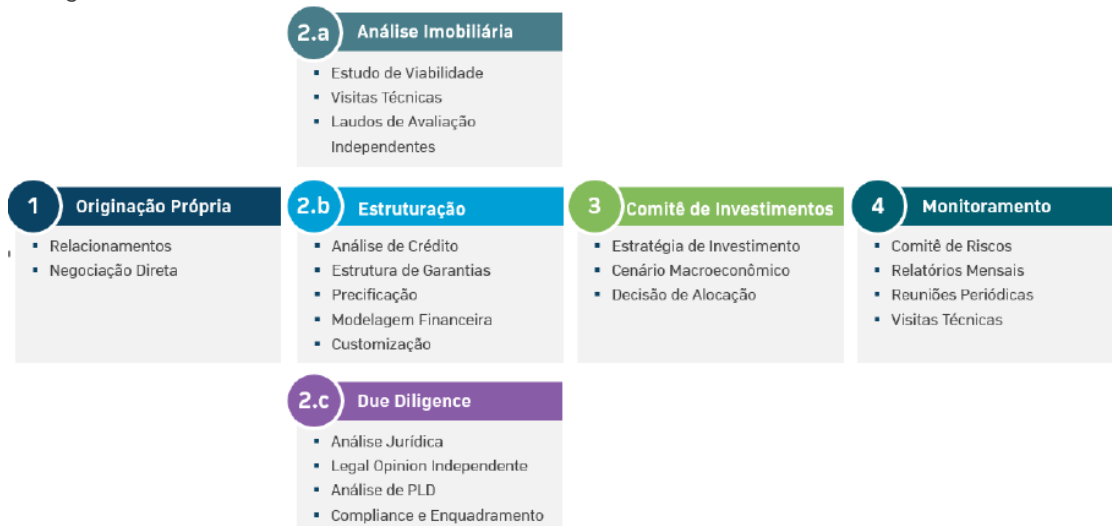
O Fundo encerrou o mês com um *Yield to Maturity* de IPCA + 8,1% e *duration* de 6,1 anos, tendo um *spread* de 3,0% com relação a taxa interpolada da curva de NTN-Bs de *duration* similar (*G-Spread*). O IMA-B encerrou o mês com um *Yield* indicativo de 5,1% e uma *duration* de 6,8 anos.



Fonte: Hedge / Anbima | Data base: 30/11/2021

## PROCESSO DE INVESTIMENTO

O processo de investimento que é seguido pela equipe de gestão do fundo ocorre de acordo com o fluxograma abaixo.



Fonte: Hedge Investments

## DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

### 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 + 7,70%                                                           | 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                                                                   |
| 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<br>Vila Olímpia   Paulista<br>Chácara Sto. Antonio       | Segmento | Corporativo                                                                       |
| Emissão | Habitasec<br>S. 205 <sup>a</sup> , 206 <sup>a</sup> , 207 <sup>a</sup> | Cetip    | 20J0030144<br>20J0030180<br>20J0033610                                            |

### CRI SINOP

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



|         |                                   |          |                                                                                                |
|---------|-----------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MTM     | IPCA + 10,72%                     | 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                                                                                |
| 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 | RB Capital<br>S. 262 <sup>a</sup> | Cetip    | 2010795196                                                                                     |



## CRI THERA

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



|         |                                        |          |                                        |
|---------|----------------------------------------|----------|----------------------------------------|
| MTM     | IPCA + 7,31%                           | Emissão  | IPCA + 6,25%                           |
| Prazo   | 20 anos                                | Duration | 7,5 anos                               |
| Spread  | 218 bps vs. NTN-B                      | 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    | 20J0030144<br>20J0030180<br>20J0033610 |

## CRI IZP FRANCA

Design Office com projeto da Jacobsen, escritório internacional de arquitetura



|         |                       |          |                                                  |
|---------|-----------------------|----------|--------------------------------------------------|
| MTM     | IPCA + 7,90%          | Emissão  | IPCA + 7,50%                                     |
| Prazo   | 10 anos               | Duration | 5,2 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<br>20% Residencial               |
| Emissão | Virgo Sec S. 345ª     | Cetip    | 21H0819500                                       |

## EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 16 de agosto de 2021, 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 Horácio Lafer, 160, 9º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("Gestor"), aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 4ª emissão do fundo ("Novas Cotas" e "4ª 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, cujo registro da Oferta ainda está em aprovação perante a CVM.

Em Fato Relevante divulgado em 16 de novembro de 2021, a Administradora comunicou aos cotistas e ao mercado em geral o início da distribuição pública primária de cotas da 4ª 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.



## 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)**