

# Hedge Recebíveis Imobiliários FII

HREC11



ABRIL DE 2023

## Relatório Gerencial



<b>SUMÁRIO NAVEGÁVEL</b>	pág.
<b>OBJETIVO DO FUNDO</b>	<b>3</b>
<b>INFORMAÇÕES GERAIS</b>	<b>3</b>
<b>PALAVRA DA GESTORA</b>	<b>4</b>
<b>NEGOCIAÇÃO</b>	<b>7</b>
<b>SEGMENTO DOS FUNDOS DE CRI</b>	<b>10</b>
<b>DESEMPENHO DO FUNDO</b>	<b>13</b>
<b>CARTEIRA DE INVESTIMENTOS</b>	<b>17</b>
<b>DESCRIÇÃO DOS ATIVOS</b>	<b>19</b>
<b>DOCUMENTOS</b>	<b>27</b>



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



## OBJETIVO DO FUNDO

O **Hedge Recebíveis Imobiliários FII** tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme sua política de investimentos, preponderantemente pelo investimento em **Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**.

## INFORMAÇÕES GERAIS

<b>COTA PATRIMONIAL</b> <b>R\$ 90,97</b>	<b>INÍCIO DAS ATIVIDADES</b> Outubro de 2020
<b>COTA DE MERCADO</b> <b>R\$ 76,52</b>	<b>ADMINISTRADORA</b> Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>VALOR DE MERCADO</b> <b>R\$ 394,6 mi</b>	<b>GESTORA</b> Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.
<b>QUANTIDADE DE COTAS</b> <b>5.156.765</b>	<b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)</b> 0,80% <sup>1</sup> ao ano sobre PL ou valor de mercado, caso o Fundo integre o IFIX
<b>QUANTIDADE DE COTISTAS</b> <b>1.220</b>	<b>TAXA DE PERFORMANCE</b> 20% sobre o que exceder o IMA-B
<b>YIELD COTA MERCADO*</b> <b>IPCA+10,8%</b>	<b>OFERTAS CONCLUÍDAS</b> Cinco emissões de cotas realizadas
	<b>CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO</b> HREC11
	<b>TIPO ANBIMA</b> FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
	<b>PRAZO</b> Indeterminado
	<b>PÚBLICO ALVO</b> Investidores em geral

## FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



**Cadastre-se**

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

## RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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

Fonte: Hedge. Data base: abril-23.

\* Yield implícito na cota de mercado no fechamento, líquido de taxa de administração.

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



## PALAVRA DA GESTORA

### CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Em abril podemos dizer que os mercados tiveram um mês de reversão do quadro que vínhamos assistindo no primeiro trimestre, especialmente em relação ao mês de março. Parece que finalmente os ambientes, político e econômico começam a se desenhar com mais clareza, fazendo com que as expectativas dos agentes financeiros se tornem mais assertivas e próximas da performance esperada em relação à sucessão de fatos que têm se configurado.

A maior reação veio do IFIX com alta no mês de 3,52%, passando a acumular uma perda de apenas 0,31% no ano. O IBOVESPA também teve um comportamento positivo, subindo 2,50% em abril e acumulando uma queda de 4,83% no ano. O mercado de juros teve um pequeno fechamento de taxa nos vértices mais longos (jan/26 em diante), ficando praticamente inalterado nos vencimentos mais curtos. O dólar sofreu desvalorização de 1,62% em relação ao real e acumula queda de 5,55% em 2023.

A mudança de humor já veio com o anúncio do IPCA de março que recuou de 0,84% em fevereiro para 0,71%. Esse resultado era praticamente o piso das expectativas de mercado e trouxe a inflação acumulada em doze meses, de 5,60% em fevereiro, para 4,65% em março, ou seja, pela primeira vez desde fevereiro de 2021 a inflação ficou dentro do teto de tolerância da meta de inflação para 2023 que é de 4,75%. Na sequência tivemos a entrega do projeto do novo arcabouço fiscal para o Congresso. Como anunciado no fim de março, o texto prevê aumento de gastos em até 70% da variação das receitas do ano anterior, mas com crescimento real limitado entre 0,60% e 2,50%. Outros pontos relevantes do projeto de lei complementar são a fixação de um intervalo para a meta do resultado primário, prevendo um resultado ao redor de 1% de superavit primário para 2026, último ano de mandato do presidente Lula, com a ressalva que existirá um intervalo de tolerância de 0,25%. Existem várias críticas ao projeto do governo, principalmente por haver uma dependência grande de um aumento significativo de arrecadação para que a linha proposta se verifique, mas não resta dúvida que existe um movimento em direção a alguma disciplina fiscal. Não estamos tratando de um novo teto de gastos, mas sim da construção de um conjunto de regras que buscam colocar o governo dentro de um regime fiscal pré-determinado. A verdade é que o desafio de se arrecadar mais de R\$150 bilhões adicionais em 2023 para zerar o déficit primário é gigantesco, principalmente sem aumento de impostos, mas o governo deve conseguir nos Tribunais Superiores a exclusão dos benefícios relacionados ao ICMS da base de cálculo para a tributação federal (Imposto de Renda de Pessoa Jurídica e CSSLL) e com isso mostra ser realmente possível buscar recursos através da reoneração de certos setores da economia, como previsto. Portanto, pode ser que o novo arcabouço fiscal não consiga estabilizar em um primeiro momento a relação dívida/PIB, mas sem dúvidas deve contribuir para mantê-la sob controle.

Tivemos notícias positivas vindas da reunião do COPOM, que apesar da manutenção da taxa SELIC em 13,75%, adotou uma retórica mais amena, reconhecendo que existe algum esforço fiscal do governo e até elogiando alguns pontos da PEC. Da mesma forma, a reunião do FED, Banco Central americano, terminou com mais um aumento de 0,25% na taxa de juros dos EUA, mas sinalizou que devemos ter uma pausa a partir de agora para avaliação da reação da inflação americana ao forte aumento de juros promovido até aqui. Com isso o juro real brasileiro vai se mantendo bem acima das principais economias do mundo, abrindo espaço para o início de um ciclo de corte de juros pelo Banco Central do Brasil. Contribuem para a nossa visão em relação à necessidade de iniciarmos um período de relaxamento monetário promovido pelo Banco Central o fato de as commodities terem iniciado um ciclo de baixa, com queda expressiva de preços de grãos e carnes, por exemplo, além do petróleo que caiu em abril apesar do corte de produção patrocinado pela OPEP no início do mês passado. Reconhecemos que a inflação de serviços ainda se mantém resiliente, mas o impacto da atual taxa de juros já se manifesta e desacelera diversos setores da economia, como a indústria por exemplo.

Nossa leitura é que estamos em um momento de reversão dos principais indicadores e mercados. O comportamento em abril foi apenas o início de uma nova realidade que se avizinha. Devemos ter uma sequência de eventos que nos levará ao início dos cortes de juros já na reunião de agosto do COPOM. Em maio, devemos ter a aprovação pela Câmara do projeto de lei complementar do novo arcabouço fiscal. Em junho teremos a aprovação dessa lei no Senado Federal e, provavelmente, o Conselho Monetário Nacional deve decidir por uma revisão das metas de inflação para 2024 e 2025 e pelo estabelecimento da meta para 2026. Cabe aqui uma reflexão: o regime de metas de inflação teve início em 1999; nesses 24 anos tivemos a inflação efetiva do ano calendário abaixo de 4,00% apenas três vezes, em 2006 (3,14%), 2017 (2,95%) e 2018 (3,75%), sendo que a forte recessão do período 2014 a 2016 impactou definitivamente a inflação de 2017 e 2018. Indo adiante nessa análise, o intervalo da meta, hoje em 1,50% foi de 2% em 15 anos e de 2,50% em três anos, por fim, a meta de 2024 foi definida em junho de 2021, portanto sob



forte impacto da pandemia e antes da volta das tensões geopolíticas que vivemos hoje e que, sem dúvida, afetam preços, devido a um maior protecionismo e interrupção de cadeias produtivas. Por último, para não nos alongarmos muito, temos que lembrar que a economia brasileira é uma das mais indexadas do mundo, sendo que salários e aluguéis têm reajustes quase automáticos pela inflação passada, o que sempre dificulta a queda dos preços captada pelos índices de inflação. Nossa expectativa é que tenhamos a meta de 2024 alterada para algo ao redor de 4,0%, tornando necessário o início imediato do corte de juros. Alguns estudos nos mostram que a manutenção dos juros no patamar de 13,75% até o fim de 2024 nos levaria a uma inflação muito próxima ou até abaixo dos 3,0%, meta atual para 2024. Já na hipótese de seguirmos um ritmo de cortes semelhante àquele previsto na pesquisa FOCUS do BACEN teríamos uma inflação ao redor de 3,75%. A verdade é que o ganho em termos de melhora no índice de inflação é mínimo e a contrapartida desse cenário deve ser assistirmos um quadro recessivo se instalando e agravando uma situação que já não está boa, como indicam dados recentes, como aqueles que mostram que hoje o país já vive um momento de inadimplência recorde com 43,40% dos brasileiros com mais de 18 anos tendo deixado de pagar dívidas. Não podemos descartar também um aumento da banda ou ainda a flexibilização do prazo da meta para um período diferente do ano calendário. Se precisamos de um aumento de arrecadação para cumprir as metas previstas pela PEC do arcabouço, seguramente não será promovendo uma recessão que conseguiremos esse resultado. Gostaríamos de trazer aqui ([link](#)) a opinião do ilustre economista Fábio Giambiagi, em artigo publicado em 05 de maio passado no jornal O Estado de São Paulo, que nos traz uma visão muito rica sobre esse assunto para dividir com vocês.

Finalizando, acreditamos que os mercados de renda variável terão um comportamento bastante positivo ao longo dos próximos meses e que assistiremos a uma queda da SELIC entre 175 e 225 bps até o final do ano.

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

#### **Equipe de Gestão Hedge Investments**



## CUSTOS DO FUNDO

Com o objetivo de trazer mais transparência para os investidores a respeito das taxas cobradas pelo fundo, demonstramos na tabela abaixo o montante cobrado a título de taxa de administração e taxa de performance anualizada desde o início do fundo.

Realizamos uma análise comparativa das taxas de administração (incluindo gestão) e performance na indústria de FIs de CRI, abrangendo os anos de 2021 e 2022 e considerando os FIs de CRI do IFIX. Os dados foram obtidos dos informes públicos disponibilizados pelos fundos.

A tabela abaixo consolida os custos totais anualizados de cada segmento, separando entre High Grade e High Yield, e fundos que cobram taxa de performance e que não cobram.

Comparativo de Taxas	Taxa Adm	Taxa Perf	Taxa Total
<b>HREC</b>	<b>0,80%</b>	<b>0,19%</b>	<b>0,99%</b>
High Grade - Sem Taxa de Performance	1,17%	-	1,17%
High Grade - Com Taxa de Performance	1,00%	0,86%	1,86%
High Yield - Sem Taxa de Performance	1,26%	-	1,26%
High Yield - Com Taxa de Performance	1,15%	0,90%	2,05%

Fonte: Hedge / CVM (informes mensais e trimestrais dos fundos) | Intervalo: Anos de 2021 e 2022.

Na média do mercado, fundos que não cobram taxa de performance possuem taxas de administração maiores do que os que cobram e FIs de CRIs High Yield têm um custo total superior aos FIs de CRIs High Grade.

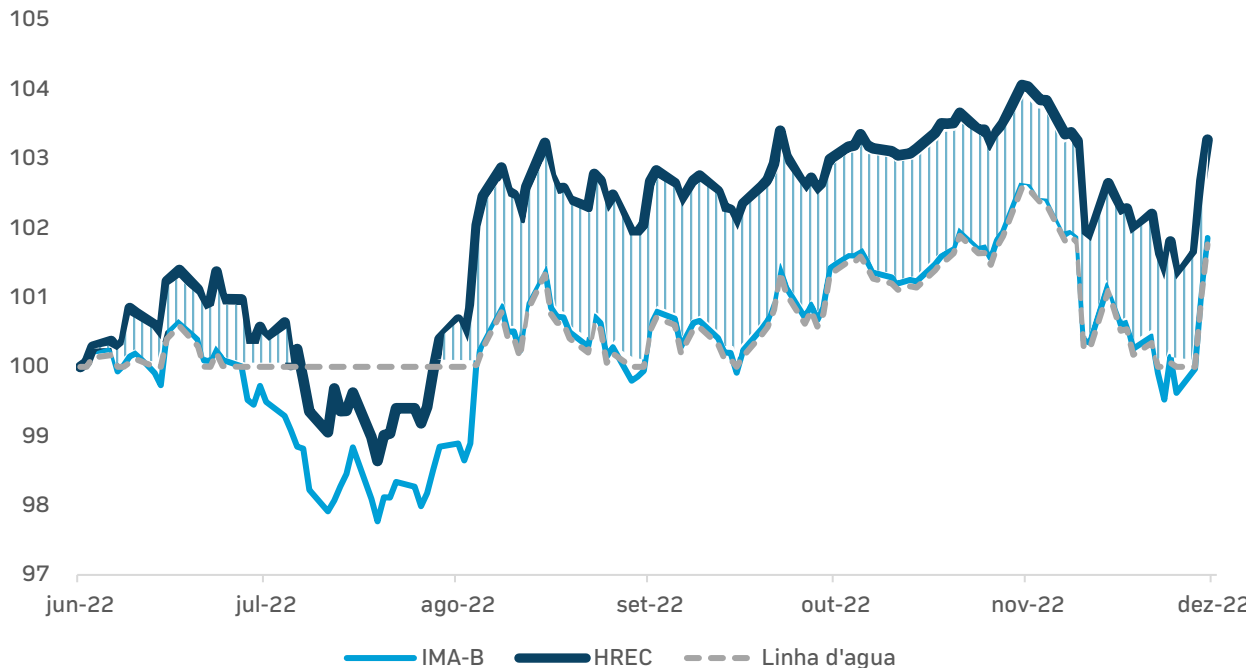
Nesse cenário, o HREC apurou um custo total inferior à média do mercado em todos os segmentos nos últimos dois anos. Optamos por cobrar uma taxa de administração mais baixa e ter um maior alinhamento de interesses com os cotistas por meio da cobrança de uma taxa de performance sobre um benchmark representativo do estilo de investimento do fundo.

O benchmark do HREC é o IMA-B, que é um índice calculado pela Anbima representativo de todas as NTN-Bs (Tesouro IPCA+) disponíveis no mercado. Este benchmark é aderente aos investimentos do fundo, pois também é composto por produtos que têm sua remuneração atrelada a inflação e possui duration próxima à duration média do fundo.

Além disso, a cobrança de performance possui linha d'água, ou seja, a cobrança de performance não ocorrerá se na data de apuração a cota patrimonial do fundo estiver abaixo da cota patrimonial de apurações anteriores. Também, o pagamento da performance se dará apenas em caso de rentabilidade positiva e acima da linha d'água, mesmo que o fundo tenha superado o benchmark em um período de rentabilidade negativa.

Abaixo demonstramos graficamente no trecho hachurado a base sobre a qual é calculada a taxa de performance do último período de apuração. A apuração ocorre sempre nos últimos dias úteis de maio e novembro de cada ano, sobre 20% da diferença entre a rentabilidade da cota patrimonial ajustada do fundo e o benchmark. O pagamento pode ser realizado pelo fundo até o semestre subsequente e é considerado no cálculo da distribuição de rendimentos do fundo, objetivando um patamar linear de distribuição.

Para maiores detalhes sobre o cálculo, a fórmula está descrita no [regulamento do fundo](#).



## NEGOCIAÇÃO

### SENSIBILIDADE DA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO

A tabela abaixo apresenta uma análise de sensibilidade do *yield* equivalente da carteira de CRIs, para cada nível de preço de negociação das cotas do fundo no mercado secundário.

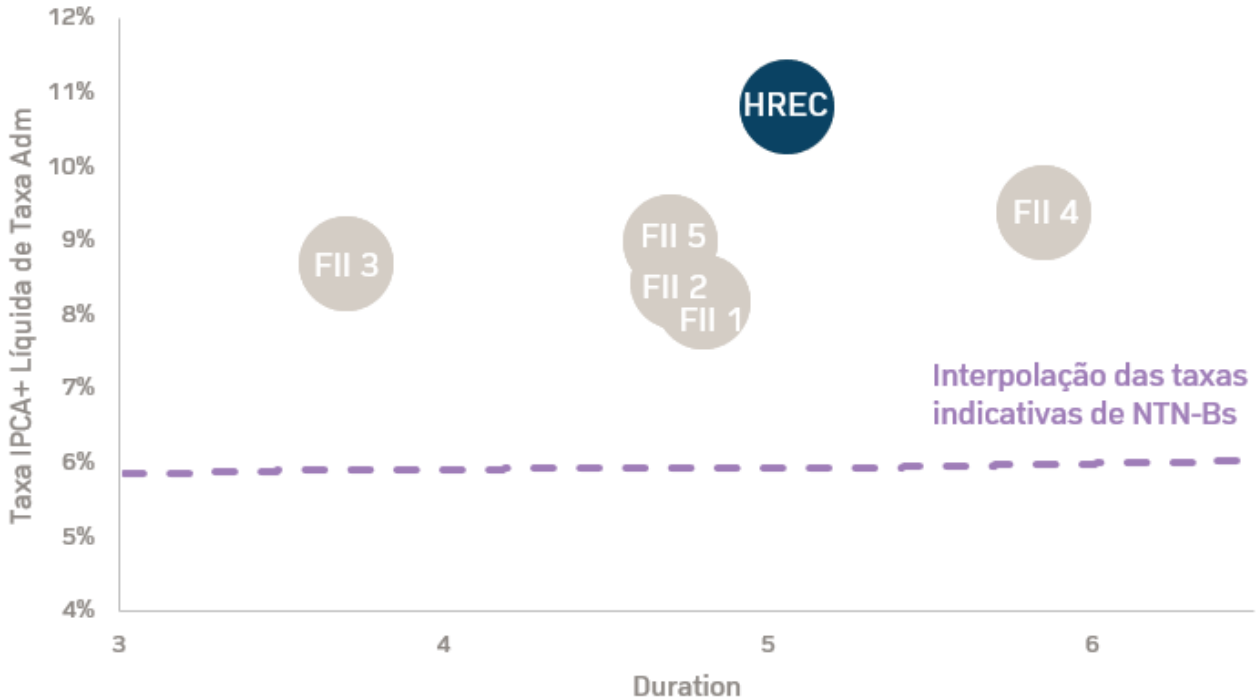
As informações se referem à carteira de fechamento do mês e consideram a reversão do ágio ou deságio para a cota patrimonial do fundo. As expectativas de *dividend yield* ou de rentabilidade citadas abaixo não representam promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

		HREC	Preço mercado	Yield (IPCA+)	Yield % a.a. (-) Taxa ADM	Spread NTN-B (-) Taxa ADM
Patrimonial	Patrimônio Líquido (R\$)	469.107.769	73,00	12,37%	11,57%	5,78%
	Cota Patrimonial (R\$/cota)	90,97	74,00	12,15%	11,35%	5,56%
	Carteira de CRIs (% do PL)	100,41%	75,00	11,93%	11,13%	5,35%
	Duration Portfolio de CRI (anos)	5,06	76,00	11,72%	10,92%	5,13%
	Yield % a.a. (IPCA +)	8,46%	77,00	11,50%	10,70%	4,91%
	Spread (NTN-B +)	2,67%	78,00	11,28%	10,48%	4,69%
Mercado	Cota Mercado (R\$/cota)	76,52	79,00	11,06%	10,26%	4,47%
	Ágio (+) / Deságio (-) sobre PL	-15,88%	80,00	10,85%	10,05%	4,26%
	Dividend Yield (12m)	15,42%	81,00	10,63%	9,83%	4,04%
	Ult. Dividend Yield Anualizado	14,11%	82,00	10,41%	9,61%	3,82%
	Yield % a.a. (IPCA+)	11,60%	83,00	10,19%	9,39%	3,60%
	Spread (NTN-B +)	5,81%	84,00	9,97%	9,17%	3,39%

Fonte: Hedge | Data base: 28/04/2023

## ANÁLISE COMPARATIVA

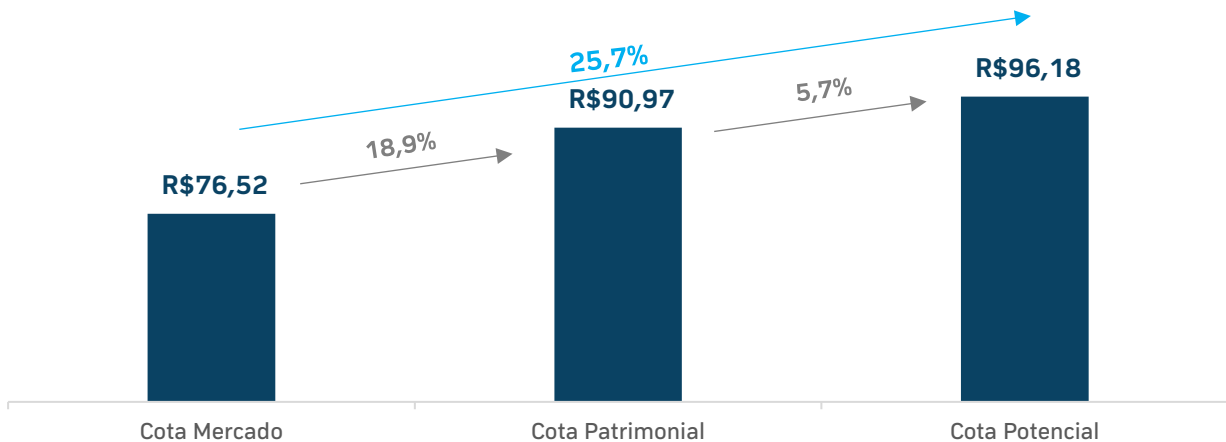
O gráfico abaixo faz uma comparação do HREC com os FIIs de CRI que consideramos ter um nível de risco semelhante ao Fundo, que divulgam em seus relatórios as análises de sensibilidade de *yield* vs. preço das cotas no mercado secundário. A análise é feita calculando o *yield* implícito, líquido de taxa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



Fonte: Hedge e relatórios dos fundos | Data base: 28/04/2023

## COTA POTENCIAL

A cota de mercado do HREC encerrou o mês sendo cotada na B3 a **R\$ 76,52**, enquanto sua cota patrimonial encerrou o mês cotada a **R\$ 90,97**. O preço médio de captação do HREC considerando as emissões já realizadas pelo Fundo, à qual a cota patrimonial retornará se o fundo receber o pagamento integral dos CRIs que detém em sua carteira, é de **R\$ 96,18**.



Fonte: Hedge | Data base: 28/04/2023



## METODOLOGIA DE MARCAÇÃO A MERCADO

Esta seção tem o objetivo de trazer mais transparência aos investidores a respeito de como é feita a marcação a mercado (MtM) dos ativos detidos pelo HREC, que estão refletidos em sua cota patrimonial. A Administradora do Fundo é responsável pela marcação a mercado, e atualiza o valor dos ativos diariamente.

A Administradora possui metodologias distintas para a precificação de ativos líquidos e ilíquidos. Ativos líquidos são aqueles que possuem um volume de negociação relevante no mercado secundário, seja na B3, no caso dos FII's, ou na Cetip, no caso dos CRIs. Já os ativos ilíquidos não possuem um volume de negociação relevante.

No caso dos ativos líquidos, é utilizado o valor de mercado, determinado pelo preço de fechamento dos ativos.

Já no caso dos ativos ilíquidos, o objetivo da marcação a mercado é auferir o preço teórico que o ativo teria, caso fosse negociado naquele dia, obtida através da comparação do ativo ilíquido com o preço de um ativo líquido, negociado diariamente, com características semelhantes. No HREC, os CRIs indexados ao IPCA são marcados a mercado da seguinte forma:

1. É criada uma curva com a interpolação das taxas indicativas de Tesouro IPCA+ divulgadas diariamente pela Anbima, sendo apurada uma taxa para cada prazo descontado a valor presente da curva. Os papéis Tesouro IPCA+ (antigas NTN-Bs) são títulos públicos que pagam IPCA acrescido de uma taxa de juros real (assim como os CRIs). O prazo médio descontado a valor presente é conhecido como **duration**.
2. No dia em que um CRI é adquirido pelo Fundo, a diferença entre a taxa de juros real do CRI e a taxa de juros do Tesouro IPCA+ correspondente é o prêmio de risco, também conhecido como **spread**.
3. Com o passar do tempo, tanto a **duration** do CRI quanto as taxas negociadas de Tesouro IPCA+ se alteram. Para fazer a marcação a mercado do CRI, a Administradora do Fundo diariamente soma a taxa indicativa de Tesouro IPCA+ correspondente e o spread do ativo, para trazer a valor presente os fluxos de pagamento futuros e apurar o valor do CRI na carteira do Fundo.

Como exemplo, em um CRI com **duration** de 5 anos adquirido a uma taxa de IPCA + 8,5% a.a., o preço pago representa seu fluxo de pagamentos sendo trazido a valor presente pela taxa de IPCA + 8,5%. Se a taxa indicativa de Tesouro IPCA+ fosse de IPCA + 6,5% para uma **duration** de 5 anos, o spread apurado seria de 200 bps (1 *basis point*, ou bp, é equivalente a 0,01%). Passado algum tempo, assumindo que a taxa indicativa de Tesouro IPCA+ seja IPCA + 6,0%, somaríamos o **spread** de 200 bps, e teremos este CRI sendo precificado a IPCA + 8,0% a.a. nesta data.

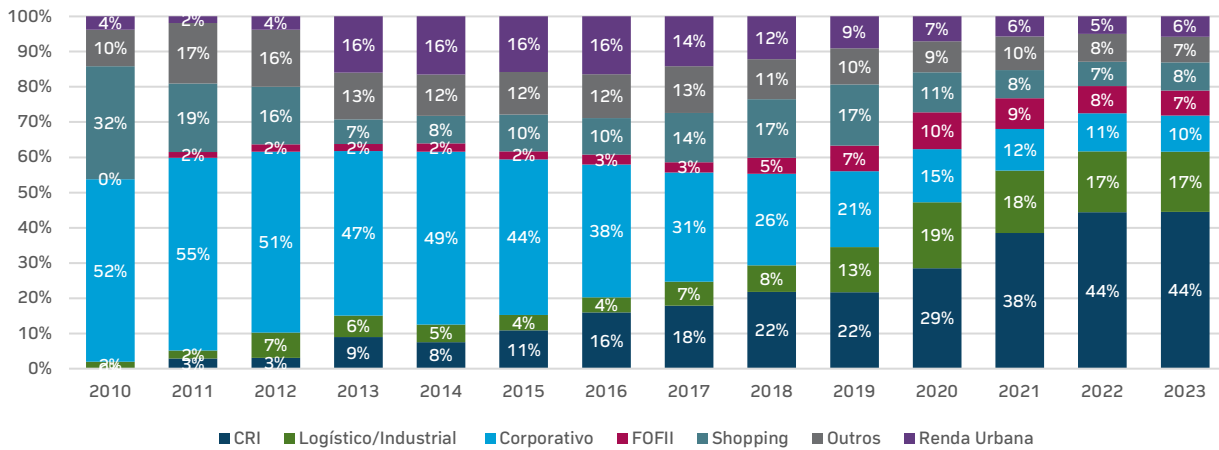
Na marcação a mercado dos papéis de renda fixa, mantidas todas as demais premissas fixas, um aumento da taxa se reflete em uma redução do preço do papel, e uma redução da taxa corresponde a um aumento do preço.

A cota patrimonial do HREC reflete o valor de seus ativos marcados a mercado, ou seja, é o valor pelo qual teoricamente os papéis teriam liquidez no mercado.

## SEGMENTO DOS FUNDOS DE CRI

Os FII's 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 FII's.

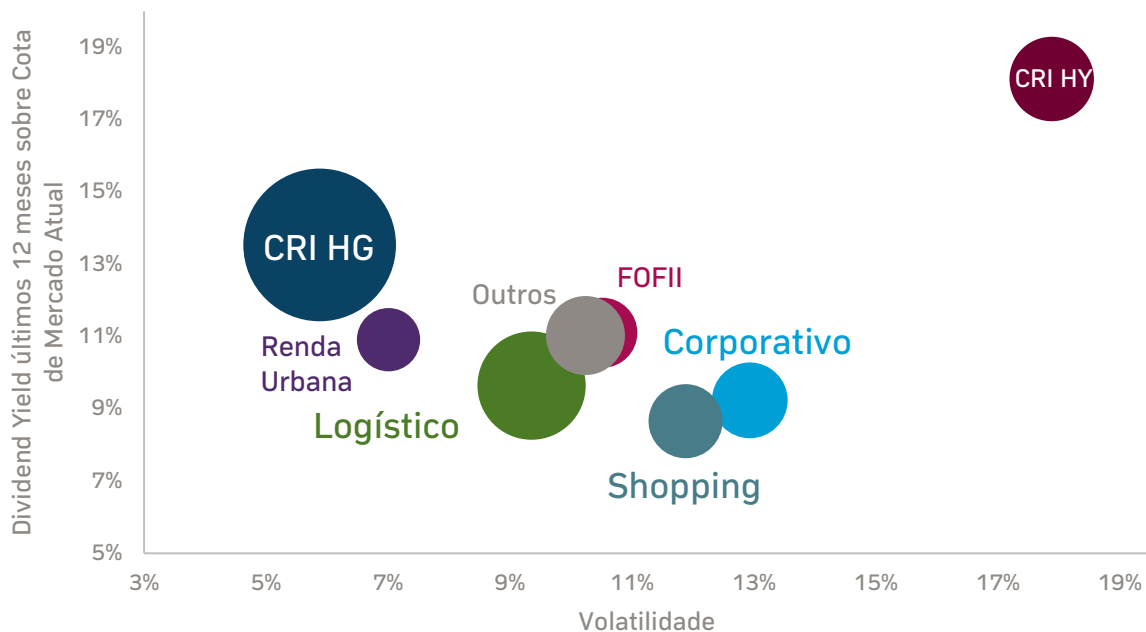


Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 28/04/2023

Os gráficos abaixo demonstram a relação de risco e retorno de cada segmento do IFIX, com os tamanhos dos círculos representando sua relevância no índice.

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

O Risco é mensurado pela Volatilidade da cota de mercado da cesta de ativos que compõem cada segmento.

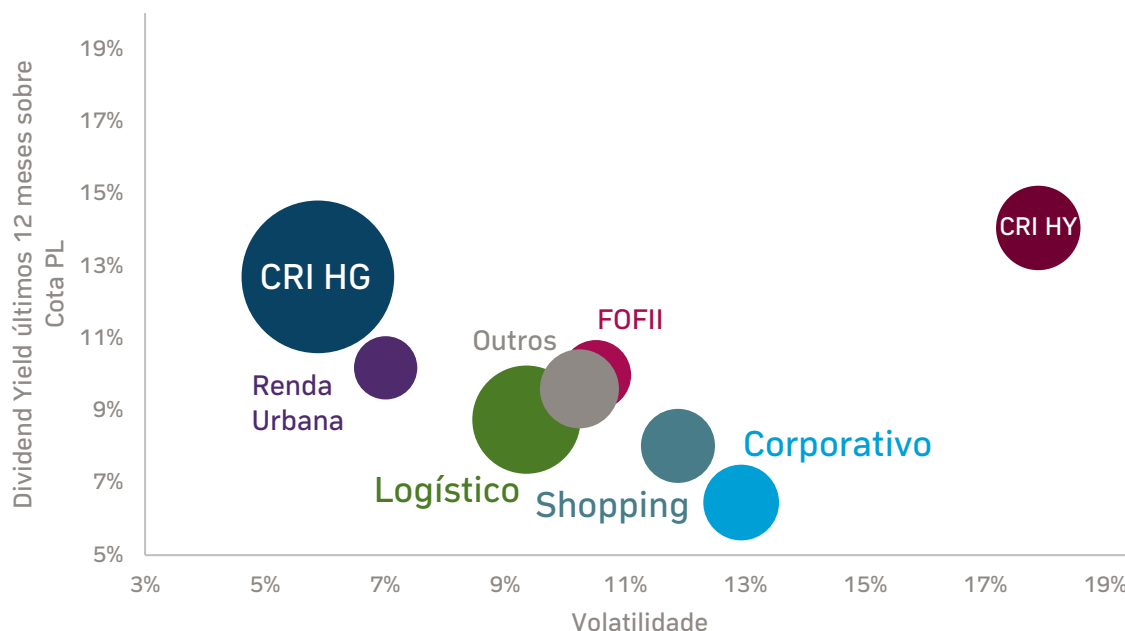


Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 28/04/2023



O segmento de fundos imobiliários de CRI High Grade representa cerca de 34% do IFIX e é o que apresenta a melhor relação risco vs. retorno. Já o segmento de FIIs de CRIs High Yield apresenta o maior risco, mensurado pela volatilidade do segmento, que foi bastante impactada pelos eventos de inadimplência ocorridos neste ano.

Abaixo, demonstramos a mesma análise de risco vs. retorno utilizando como denominador as cotas patrimoniais dos FIIs.

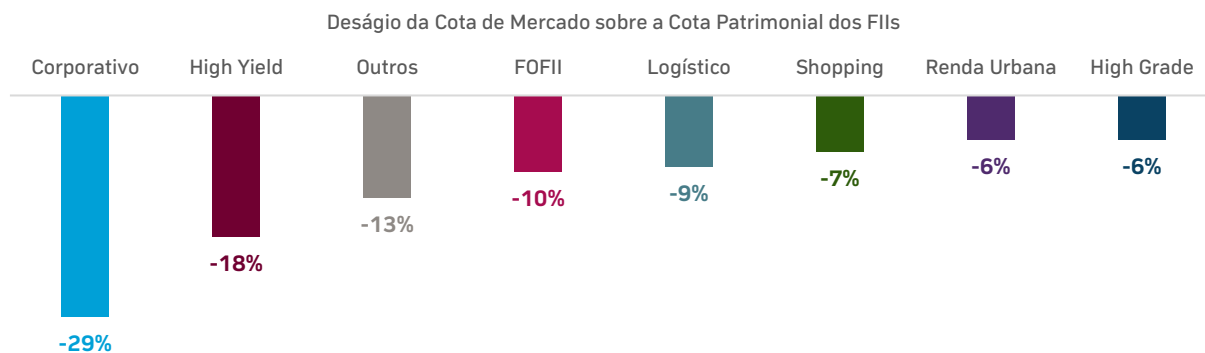


Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 28/04/2023

Aqui conseguimos observar a diferença no *dividend yield* de cada segmento em razão dos descontos das cotas negociadas em bolsa. O segmento HY traz o segundo maior deságio da cota de mercado com relação à cota patrimonial dentre os segmentos, de 18% – mostrando a reação do mercado, assimilada na queda preço dos FIIs, sobre os eventos que impactaram o segmento e a expectativa futura de geração de receitas.

A mensagem transmitida aqui é que o mercado ajusta o preço dos ativos para chegar a um Yield que faça sentido para a relação de risco do segmento.

O segmento de HG, por sua vez, possui o menor deságio do mercado, de 6%. Abaixo demonstramos graficamente essa diferença para todos os segmentos.

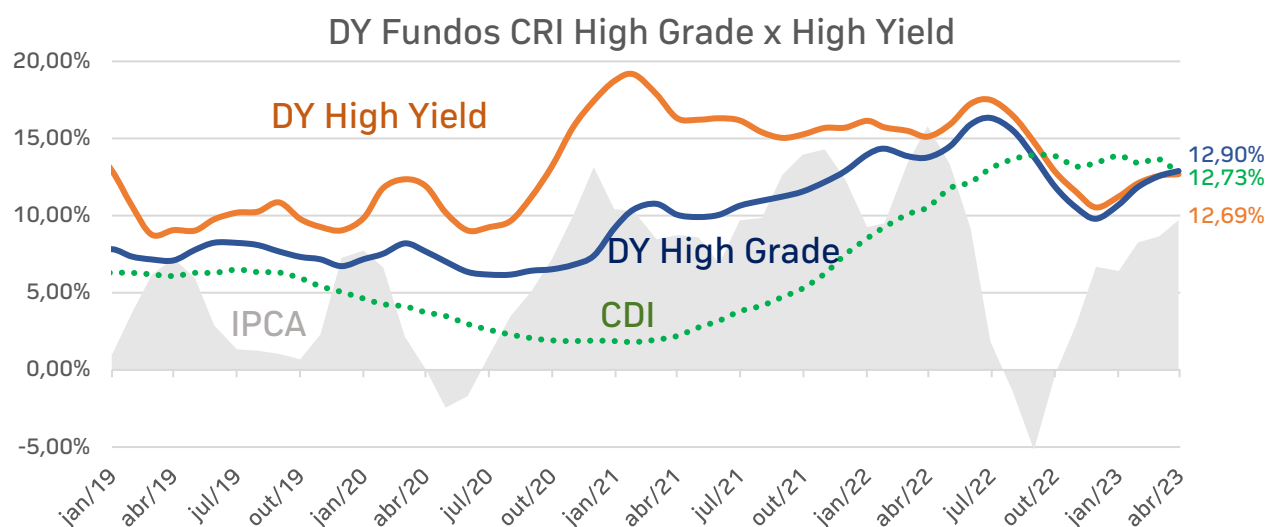


Fonte: Hedge / Bloomberg / B3 | Data base: 28/04/2023



Abaixo trazemos um estudo para identificar o retorno entregue sob a forma de dividendos nos FIIs de CRI que compõem o IFIX, utilizando como denominador o valor patrimonial dos fundos.

Embora fosse esperado que os fundos de CRI High Yield entregassem rendimentos superiores aos fundos de CRI High Grade, essa tendência foi revertida. Fundos de CRI High Yield podem possuir maior probabilidade de apresentar eventos de crédito que podem afetar a rentabilidade para o investidor, quando comparados a fundos de CRI High Grade.



Fonte: Hedge e Economática. Até 28/04/2023

O cálculo do dividend yield considera a divisão do rendimento médio distribuído (janela móvel de 3 meses) anualizado pela cota patrimonial, ponderada pela participação do fundo no IFIX.

IPCA e CDI também consideram a média móvel de 3 meses anualizada.

A volatilidade do dividend yield para ambos os segmentos se deve principalmente a volatilidade da Inflação que influencia na rentabilidade dos recebíveis.



## DESEMPENHO DO FUNDO

Para maiores detalhes, recomendamos a análise da Planilha de Fundamentos, disponível na [página](#) do Fundo.

### RESULTADO

O Fundo distribuirá R\$ 0,90 por cota como rendimento referente ao mês de abril de 2023. O pagamento será realizado em 15 de maio de 2023, aos detentores de cotas em 28 de abril de 2023.

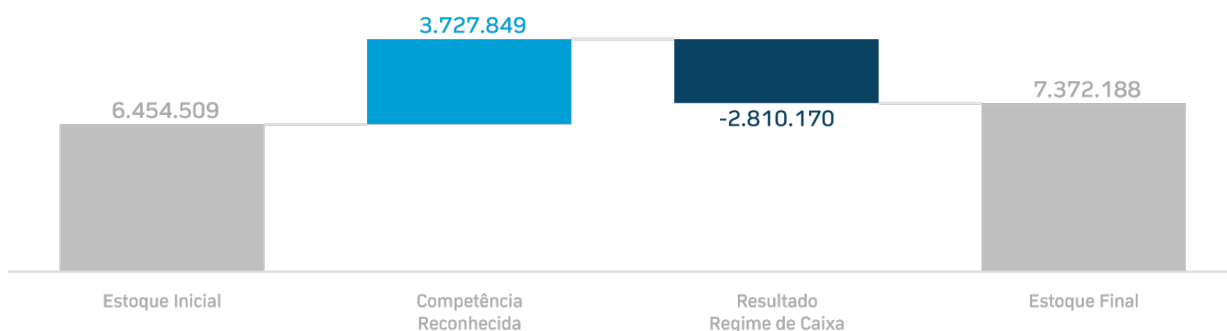
A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas operacionais, outras receitas e despesas operacionais do Fundo. A tabela a seguir demonstra o resultado do Fundo (em R\$).

Resultado	abr/23	R\$/Cota	1º Sem 2023	R\$/Cota <sup>1</sup>
<b>Receita Operacional</b>	<b>6.060.856</b>	<b>1,18</b>	<b>22.669.625</b>	<b>1,10</b>
CRI - Juros	2.779.088	0,54	11.071.647	0,54
CRI - Correção Monetária	3.281.768	0,64	11.597.978	0,56
<b>Outras Receitas</b>	<b>33.328</b>	<b>0,01</b>	<b>157.653</b>	<b>0,01</b>
Fundos Imobiliários	0	0,00	0	0,00
Renda Fixa	33.328	0,01	157.653	0,01
<b>Total de Despesas</b>	<b>-628.651</b>	<b>-0,12</b>	<b>-1.603.665</b>	<b>-0,08</b>
Despesas Operacionais	-628.651	-0,12	-1.603.665	-0,08
<b>Resultado Operacional</b>	<b>5.465.533</b>	<b>1,06</b>	<b>21.223.612</b>	<b>1,03</b>
<b>Rendimento</b>	<b>4.641.089</b>	<b>0,90</b>	<b>18.564.354</b>	<b>0,90</b>

<sup>1</sup>R\$/cota médio do 1º semestre de 2023.

Fonte: Hedge | Data base: 28/04/2023

### ESTOQUE DE RENDIMENTO



Fonte: Hedge | Data base: 28/04/2023

Além do resultado demonstrado pelo gráfico anterior, os CRIs detidos pelo Fundo acumulam um total de R\$ 7.372.188 (R\$ 1,43 por cota) de rendimentos de correção monetária que ainda não foram convertidos em caixa para o Fundo.

Também há R\$ 0,73 por cota de rendimento base caixa retido no fundo, dentro do limite de 5% de retenção permitida pela regulação vigente, para distribuição futura ou reinvestimento.

Há em conjunto **R\$ 2,16 por cota de rendimentos reconhecidos e retidos no fundo.**

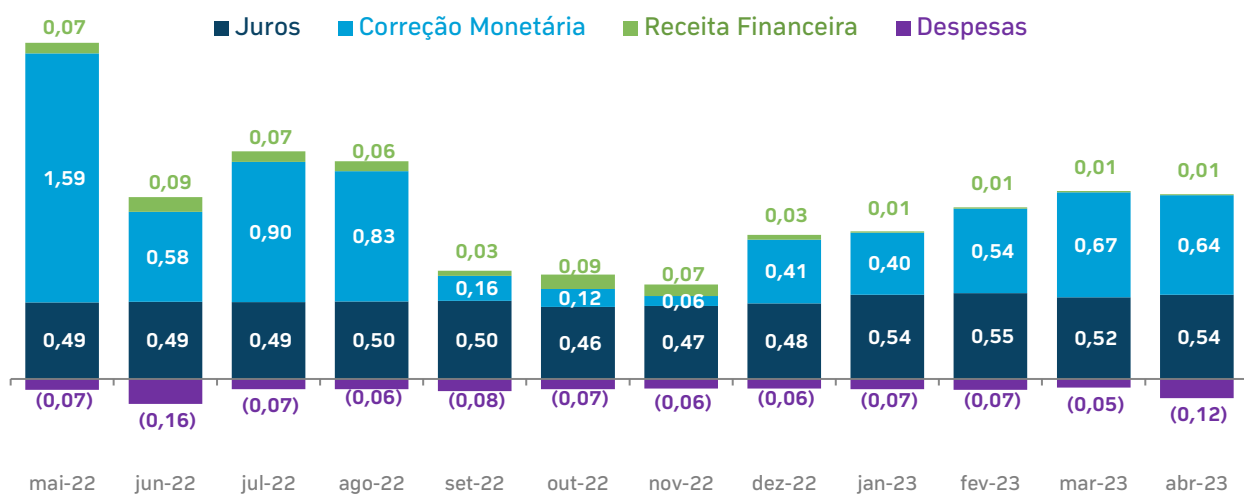


## RESULTADO GERADO E RENDIMENTO DISTRIBUÍDO (R\$/cota)

O gráfico abaixo demonstra o resultado auferido a regime de caixa pelo Fundo mensalmente. As receitas são provenientes da renda imobiliária, que compreende os valores de juros pagos pelos CRIs e o componente de correção monetária, que é convertido em resultado distribuível conforme a geração de caixa proveniente dos títulos, de outras receitas, que compreendem a alocação do caixa em ativos de renda fixa e alocações táticas em FII's.

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

O pagamento da taxa de performance referente ao segundo semestre de 2022 foi postergado pela gestão, conforme prerrogativa do regulamento do fundo, e está sendo paga em três parcelas iguais, equivalentes a R\$ 0,05 por cota, nos meses de abril, maio e junho de 2023.



	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	Média 12m
Resultado	2,08	1,00	1,39	1,33	0,61	0,60	0,54	0,86	0,88	1,03	1,15	1,06	1,05
Rendimento	1,30	1,40	1,10	0,80	0,80	0,90	0,95	0,95	0,90	0,90	0,90	0,90	0,98
Resultado Acumulado	0,88	0,48	0,78	1,30	1,12	0,71	0,31	0,22	0,20	0,32	0,57	0,73	-

Fonte: Hedge | Data base: 28/04/2023



## RENTABILIDADE

O retorno total bruto é calculado contemplando tanto a renda mensal recebida como ganho de capital considerando a venda da cota negociada na B3, antes de impostos aplicáveis.

A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributadas em 20% de imposto de renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a TIR líquida calculada considera o fluxo líquido de impostos e é comparada ao CDI, também líquido, com alíquota de 15%.

HEDGE RECEBÍVEIS MOBILIÁRIOS	2020	2021	2022	abr/23	YTD	Início	
Cota Inicial em Bolsa (R\$)	100,00	102,62	98,25	77,00	81,50	100,00	
Rendimento (R\$/Cota)	1,10	10,45	12,00	0,90	3,65	27,20	
Dividend Yield	1,10%	10,18%	12,21%	1,17%	4,48%	27,20%	141% do CDI
Cota Final em Bolsa (R\$)	102,62	98,25	81,50	76,52	76,52	76,52	
Ganho de Capital	2,62%	-4,26%	-17,05%	-0,62%	-6,11%	-23,48%	
Retorno Total Bruto	3,72%	5,93%	-4,83%	0,55%	-1,63%	3,72%	
<b>TIR bruta Mercado</b>	<b>3,73%</b>	<b>6,25%</b>	<b>-5,16%</b>	<b>0,55%</b>	<b>-1,67%</b>	<b>4,26%</b>	→ 1,7% a.a.
CDI Bruto	0,37%	4,37%	12,35%	0,92%	4,25%	22,69%	
<b>TIR Líq. Mercado</b>	<b>3,20%</b>	<b>6,25%</b>	<b>-5,16%</b>	<b>0,55%</b>	<b>-1,67%</b>	<b>4,26%</b>	→ 1,7% a.a.
CDI Líq.	0,31%	3,71%	10,50%	0,78%	3,61%	19,29%	
Cota Inicial Patrimonial <sup>1</sup>	100,00	103,85	94,67	91,02	89,83	100,00	
Cota Final Patrimonial <sup>1</sup>	103,85	94,67	89,83	91,87	91,87	91,87	
Dividend Yield	1,10%	10,06%	12,68%	0,99%	4,06%	27,20%	
Variação Cota PL	3,85%	-8,84%	-5,11%	0,93%	2,27%	-8,13%	
<b>TIR Bruta PL<sup>2</sup></b>	<b>4,96%</b>	<b>1,29%</b>	<b>8,08%</b>	<b>1,93%</b>	<b>6,46%</b>	<b>21,77%</b>	→ 8,1% a.a.
IMA-B Bruto	6,07%	-1,25%	6,37%	2,02%	6,13%	18,25%	
IFIX Bruto	1,64%	-2,28%	2,22%	3,52%	-0,31%	1,22%	

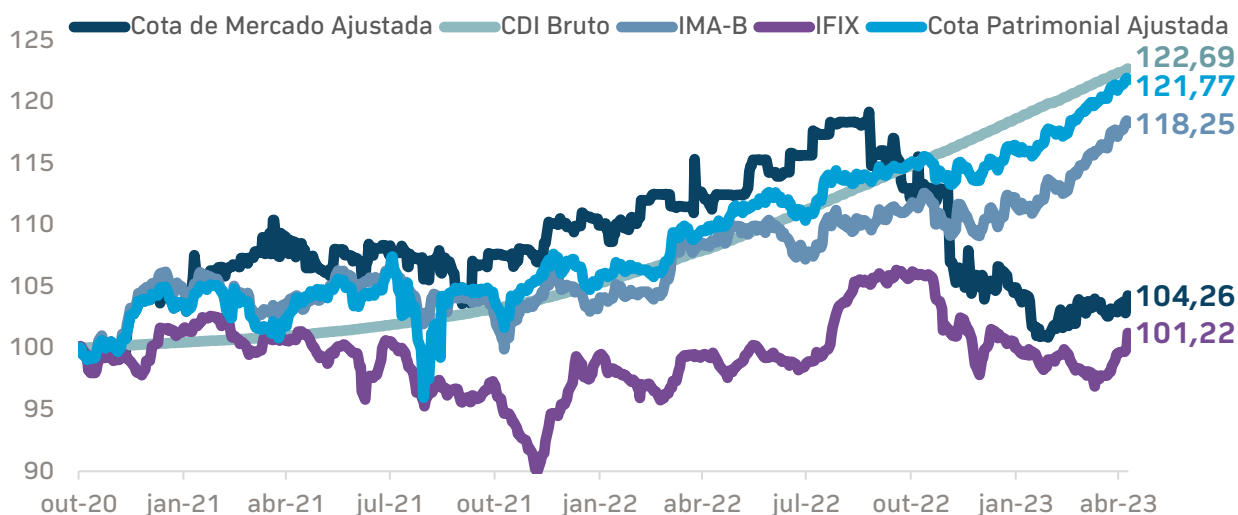
<sup>1</sup>Cota Patrimonial: Cota patrimonial ajustada pelo imposto sobre de ganho de capital, desconsiderando os custos de emissão.

<sup>2</sup> TIR Bruta PL: fluxo de investimentos pela cota patrimonial do HREC e dividendos distribuídos, ajustada pelo imposto sobre ganho de capital  
Fonte: Hedge | Data base: 28/04/2023



## RENTABILIDADE ACUMULADA

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada da cota do Fundo ajustada pelos dividendos distribuídos, com o seu Benchmark (IMA-B), com o CDI e com o IFIX, todos normalizados na base 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.



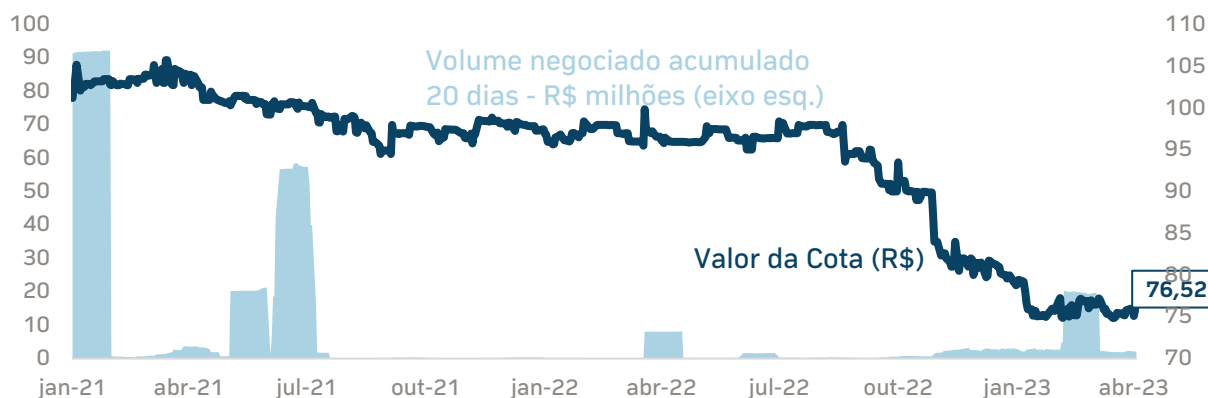
Fonte: Hedge | Data base: 28/04/2023

## LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 76,52, que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 394,6 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 90,97. Nos últimos 12 meses, foram negociadas 8,8% das cotas do Fundo.

Negociação B3	abr-23	2023	12 meses
Presença em Pregões	100%	100%	99%
Volume negociado (R\$ '000)	1.825	27.376	35.502
Giro (em % do total de cotas)	0,5%	7,0%	8,8%

Fonte: Hedge | Data base: 28/04/2023



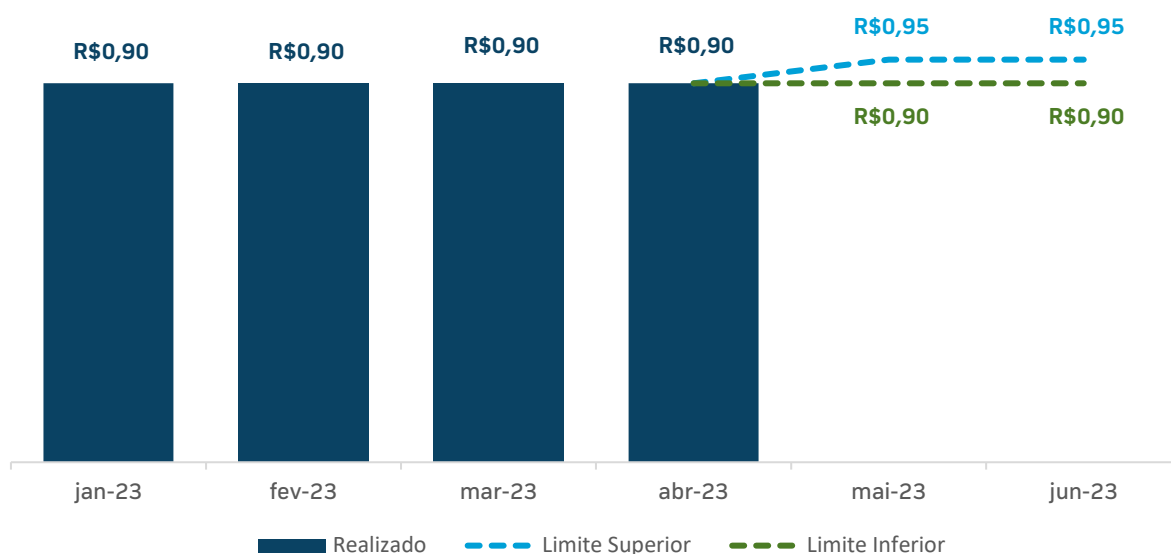
Fonte: Hedge | B3. Data base: 28/04/2023



## EXPECTATIVA DE RENDIMENTOS

Com base nas projeções macroeconômicas, execução do pipeline de investimentos, fluxo de amortização dos CRIs da carteira de investimentos, resultado base caixa realizado, estoque de rendimentos e estrutura de custos do fundo, indicamos conforme abaixo a nossa expectativa de distribuição de rendimentos para o primeiro semestre de 2023.

Nossa previsão da distribuição de resultado mensal para o semestre se encontra entre R\$ 0,90/cota e R\$ 0,95/cota. A expectativa de rendimentos não representa promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

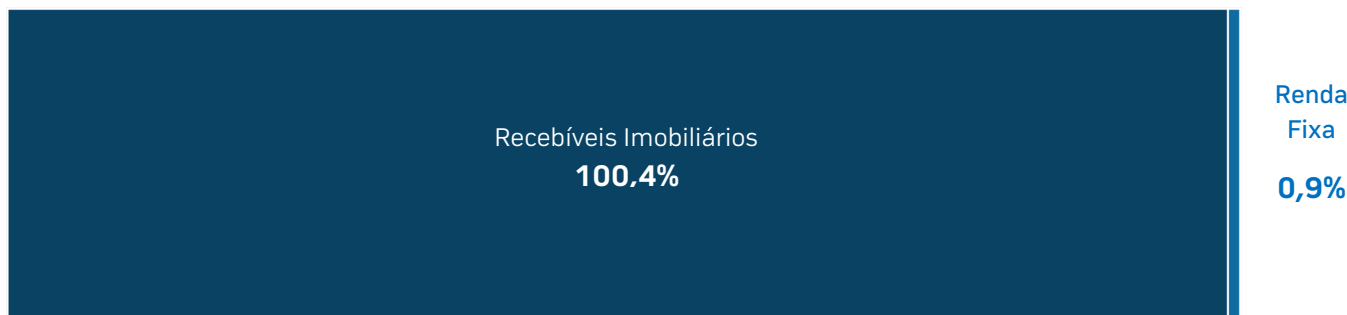


Fonte: Hedge | Data base: 28/04/2023

## CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

### ALOCAÇÃO

A carteira de investimentos do fundo, totalizada em R\$ 471.027.035 com base na posição de abril de 2023, é composta por uma posição de 100,4% em CRI e 0,9% em renda fixa.

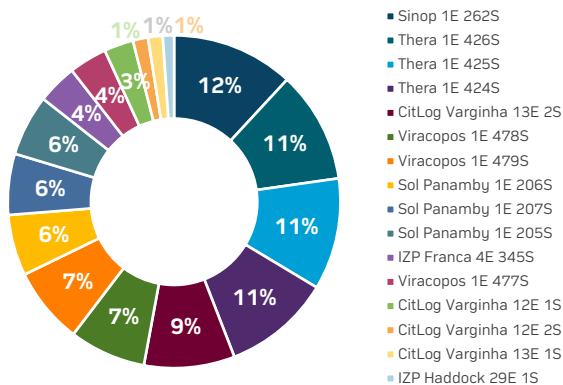


Valores apresentados em % do PL. Fonte: Hedge | Data base: 28/04/2023

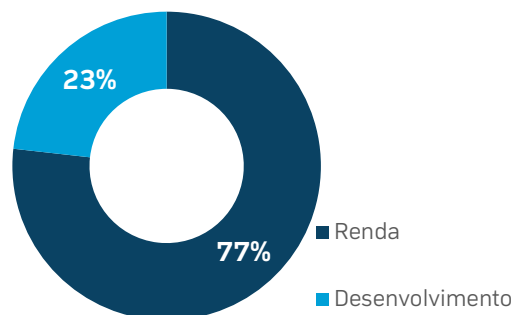
## RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Os gráficos abaixo detalham a composição da carteira de recebíveis imobiliários com base na posição de fechamento do mês. O Fundo possui investimentos diretos totalizados em R\$ 471.027.035.

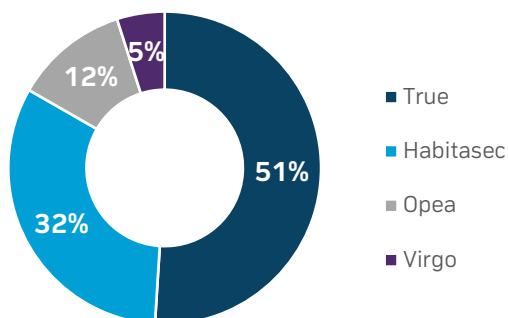
TÍTULOS DETIDOS (% do PL)



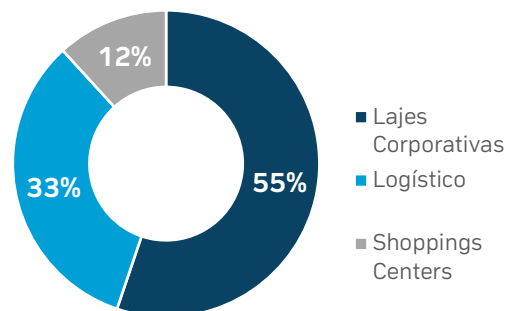
CLASSIFICAÇÃO (% de CRIs)



EMISSORES (% de CRIs)

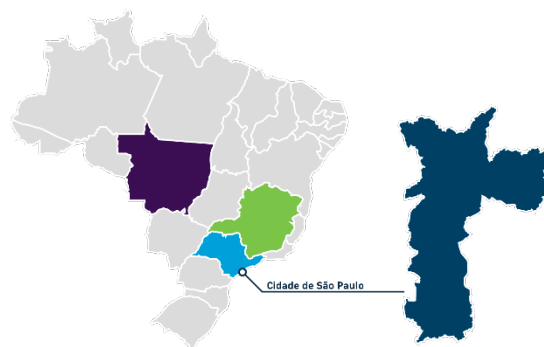


SEGMENTOS DO LASTRO (% de CRIs)

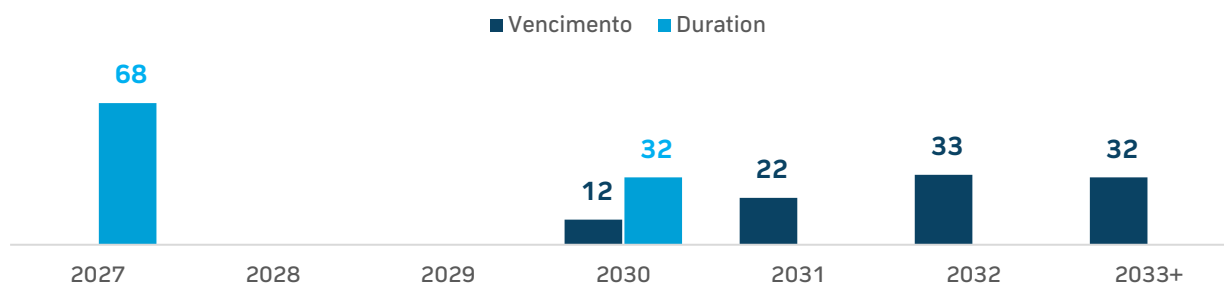


DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA (% de CRIs)

São Paulo	73%
Cidade de São Paulo	55%
Minas Gerais	15%
Mato Grosso	12%



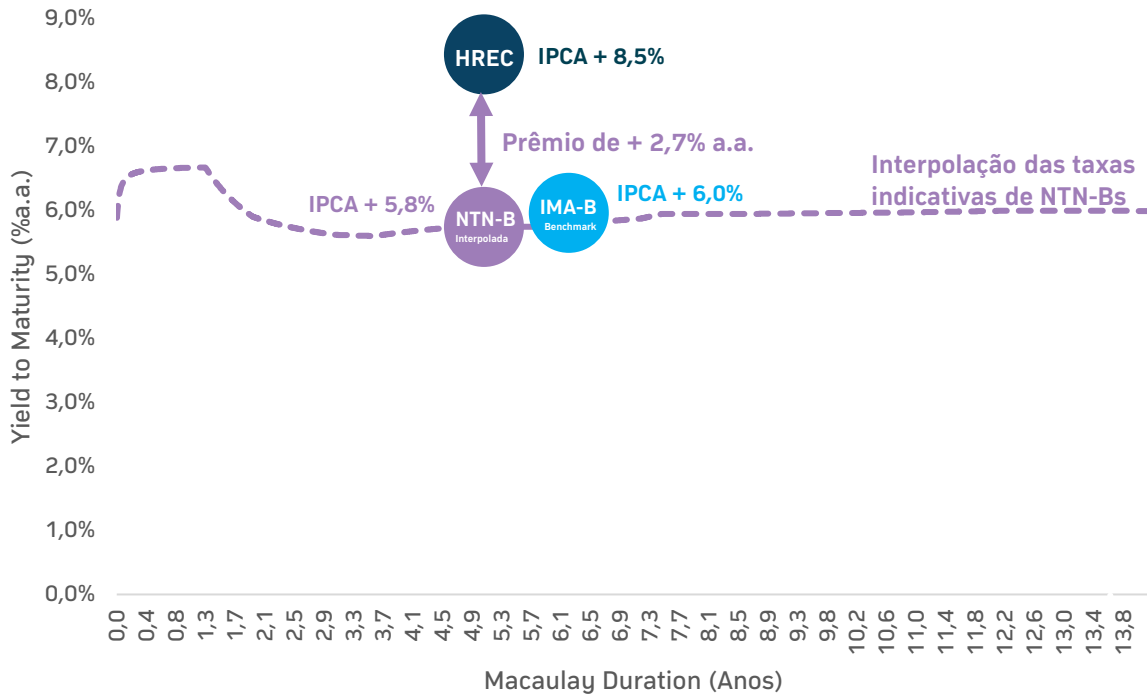
VENCIMENTO E DURATION (% de CRIs)



## 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* e a linha pontilhada representa a curva interpolada de Juro Real, criada a partir das taxas indicativas de Tesouro IPCA+.

A carteira de CRIs, considerando a marcação a mercado que reflete a cota patrimonial, encerrou o mês com um *yield* de IPCA + 8,5% e *duration* de 5,1 anos, tendo um *spread* de 2,7% com relação a taxa interpolada da curva de Tesouro IPCA+ de *duration* similar. O IMA-B encerrou o mês com um *yield* indicativo de IPCA + 6,0 e uma *duration* de 6,2 anos.



Fonte: Hedge / Anbima | Yield considera a cota patrimonial do fundo | Data base: 28/04/2023

## DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Segmento	Emissor	CETIP	Emissão	Série	Posição (R\$ mi)	% PL	Venc.	Duration (anos)	Spread	BPV	Taxa Aq. (IPCA+ %)	Taxa MtM (IPCA+ %)
Thera	Corp.	TRUE	21G0063228	1ª	424ª	50	10,6	jul/41	7,0	218	35	6,25	8,13
			21G0063256		425ª	52	11,0	jul/41	7,0	218	36	6,25	8,13
			21G0063257		426ª	52	11,0	jul/41	7,0	218	36	6,25	8,13
Viracopos	Log.	TRUE	21L0354209	1ª	477ª	17	3,7	dez/31	3,9	176	7	6,75	7,43
			21L0355069		478ª	35	7,4	dez/31	3,9	176	13	6,75	7,43
			21L0355178		479ª	35	7,4	dez/31	3,9	176	13	6,75	7,43
SolPanamby	Corp.	HABI	20J0030144	1ª	205ª	28	5,9	set/32	4,1	261	11	5,38	8,34
			20J0030180		206ª	28	5,9	set/32	4,1	261	11	5,38	8,34
			20J0033610		207ª	28	5,9	set/32	4,1	261	11	5,38	8,34
CitLog Varginha	Log.	HABI	22I0089753	12ª	1ª	13	2,9	set/32	4,4	245	6	8,15	8,19
			22I0089805		2ª	7	1,5	set/32	4,4	245	3	8,15	8,19
			22I0089914	13ª	1ª	7	1,4	set/32	4,4	245	3	8,15	8,19
			22I0089943		2ª	42	8,9	set/32	4,4	245	18	8,15	8,19
Sinop	Shop.	OPEA	20I0795196	1ª	262ª	57	12,1	set/30	4,0	563	22	8,50	11,33
IZP Franca	Corp.	VIRG	21H0819500	4ª	345ª	18	3,9	ago/31	4,4	281	8	7,66	8,55
IZP Haddock	Corp.	VIRG	22K0016381	29ª	1ª	5	1,1	nov/32	4,3	314	2	8,75	8,86
						<b>471</b>	<b>100,4</b>		<b>5,1</b>	<b>267</b>	<b>237</b>	<b>6,82</b>	<b>8,46</b>

Fonte: Hedge | Data base: 28/04/2023 | Definições:

Duration (anos): Sensibilidade da variação do preço dos títulos, em termos percentuais, mediante à variação de 1% nas taxas de juros.

Spread: Prêmio sobre a taxa de juro real, obtida através da interpolação da curva de NTN-Bs, no ponto de Duration do título.

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

## CRI THERA

Reembolso da aquisição de 5 andares do Thera Corporate, edifício AAA, com ABL de 10.586 m<sup>2</sup>, adquirido pelo fundo Hedge AAA FII, fundo de portfólio de lajes corporativas administrado pela Hedge Investments.

<b>TAXA EMISSÃO</b> IPCA + 6,25%	<b>TAXA MTM</b> IPCA + 8,13%	<b>SPREAD</b> 218 bps	<b>SALDO CURVA</b> R\$ 175,6 mi	<b>DURATION</b> 7,0 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	------------------------------------	-----------------------------



### LOCALIZAÇÃO



### PRAZO

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

### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



### ALAVANC. DEVEDOR



### RAZÃO NOI vs. PMT



	Série 424	Série 425	Série 426
<b>Securizadora</b>	True Securizadora S.A.		
<b>Emissão</b>	1ª emissão True (oferta para profissionais)		
<b>Série</b>	424 <sup>a</sup>	425 <sup>a</sup>	426 <sup>a</sup>
<b>Código Cetip</b>	<a href="#">21G0063228</a>	<a href="#">21G0063256</a>	<a href="#">21G0063257</a>
<b>Volume emitido</b>	R\$ 54,1 milhões	R\$ 54,1 milhões	R\$ 54,1 milhões
<b>Lastro</b>	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários		
<b>Instrumento</b>	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)		
<b>Garantias</b>	Cessão Fiduciária de Recebíveis		
<b>Razão de garantia</b>	292% do saldo devedor, equivalente a 34% de LTV		
<b>Agente Fiduciário</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.		
<b>Custodiante Escriturador</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.   Itaú Unibanco S.A.		
<b>Fundo de Reserva</b>	-		
<b>Fundo de Despesas</b>	R\$ 149.692 com mínimo de R\$ 84.000		
<b>Multa pré pagamento</b>	Até ago/2022 - 1,00%   ago/2023 - 0,50%   ago/24 - 0,25%		

## CRI VIRACOPOS

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

<b>TAXA EMISSÃO</b> IPCA + 6,75%	<b>TAXA MTM</b> IPCA + 7,43%	<b>SPREAD</b> 176 bps	<b>SALDO CURVA</b> R\$ 178,5 mi	<b>DURATION</b> 3,9 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	------------------------------------	-----------------------------



### PRAZO

Data de emissão	15/12/2021
Prazo	120 meses
Data de vencimento	15/12/2031
Aniversário	15º dia do mês
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses
Status	100% adimplente

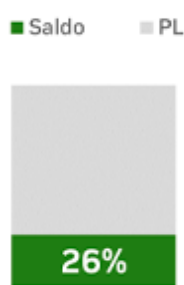
### LOCALIZAÇÃO



### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



### ALAVANC. DEVEDOR



### RAZÃO NOI vs. PMT

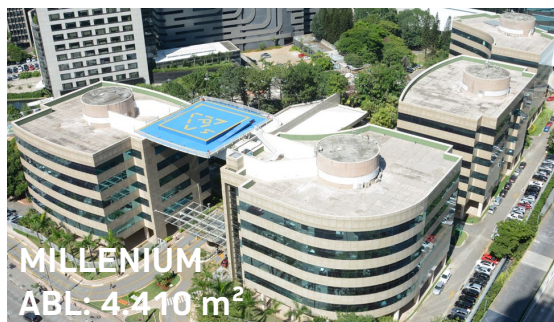


	Série 477	Série 478	Série 479
<b>Securizadora</b>	True Securizadora S.A.		
<b>Emissão</b>	1ª emissão True (oferta para profissionais)		
<b>Série</b>	477 <sup>a</sup>	478 <sup>a</sup>	479 <sup>a</sup>
<b>Código Cetip</b>	<a href="#">21L0354209</a>	<a href="#">21L0355069</a>	<a href="#">21L0355178</a>
<b>Volume emitido</b>	R\$ 35 milhões	R\$ 70 milhões	R\$ 70 milhões
<b>Lastro</b>	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários		
<b>Instrumento</b>	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)		
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária da Nua Propriedade   AF do Direito Real de Superfície		
<b>Razão de garantia</b>	196% do saldo devedor, equivalente a 51% de LTV		
<b>Agente Fiduciário</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.		
<b>Custodiante Escriturador</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.   Itaú Unibanco S.A.		
<b>Fundo de Reserva</b>	-		
<b>Fundo de Despesas</b>	R\$ 200.000 com mínimo de R\$ 150.000		
<b>Multa pré pagamento</b>	Sem multa	1,00% x duration remanescente	

## CRI SOLPANAMBY

Operação de antecipação do fluxo de locações gerados por 3 imóveis corporativos em São Paulo, pertencentes ao Grupo SolPanamby. Ativos performados e gerando renda, com fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

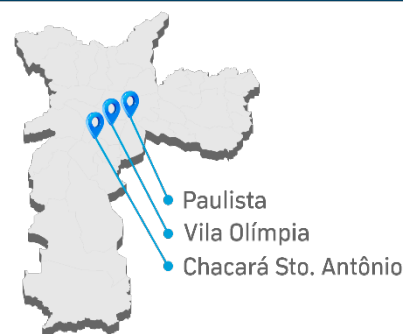
<b>TAXA EMISSÃO</b> IPCA + 5,38%	<b>TAXA MTM</b> IPCA + 8,34%	<b>SPREAD</b> 261 bps	<b>SALDO CURVA</b> R\$ 93,4 mi	<b>DURATION</b> 4,1 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



### PRAZO

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

### LOCALIZAÇÃO



### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



### RAZÃO SALDO DEVEDOR



### RAZÃO NOI vs. PMT



	Série 205	Série 206	Série 207
<b>Securitizadora</b>	Habitasec Securitizadora S.A.		
<b>Emissão</b>	1ª emissão Habitasec (oferta para profissionais)		
<b>Série</b>	205 <sup>a</sup>	206 <sup>a</sup>	207 <sup>a</sup>
<b>Código Cetip</b>	<a href="#">20J0030144</a>	<a href="#">20J0030180</a>	<a href="#">20J0033610</a>
<b>Volume emitido</b>	R\$ 30 milhões	R\$ 30 milhões	R\$ 30 milhões
<b>Lastro</b>	Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários		
<b>Instrumento</b>	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)		
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóveis   Fiança e coobrigação dos sócios		
<b>Razão de garantia</b>	155% do saldo devedor, equivalente a 65% de LTV		
<b>Agente Fiduciário</b>	Vórtx DTVM Ltda.		
<b>Custodiante Escriturador</b>	Vórtx DTVM Ltda.   Itaú Unibanco S.A.		
<b>Fundo de Reserva</b>	2 meses de PMT		
<b>Fundo de Despesas</b>	-		
<b>Multa pré pagamento</b>	2,0% sobre o saldo devedor		



## CRI SINOP

Construção do Shopping Sinop, empreendimento regional com 23.000 m<sup>2</sup> de ABL, detido por empreendedores locais. Inaugurado em outubro de 2021 e já gerando renda, com fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

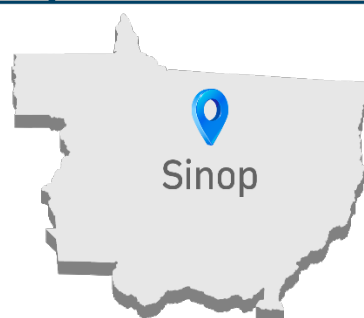
<b>TAXA EMISSÃO</b> IPCA + 8,50%	<b>TAXA MTM</b> IPCA + 11,33%	<b>SPREAD</b> 563 bps	<b>SALDO CURVA</b> R\$ 98,3 mi	<b>DURATION</b> 4,0 anos
-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



### PRAZO

Data de emissão	29/09/2020
Prazo	120 meses
Data de vencimento	27/09/2030
Conversível	ao final do 4º ano
Pagamento	mensal
Defasagem index.	2 meses – correção anual
Status	100% adimplente

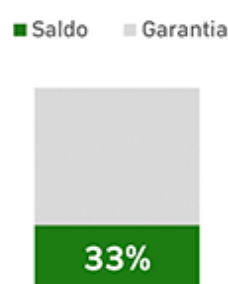
### LOCALIZAÇÃO



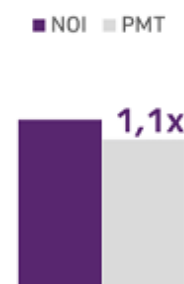
### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



### RAZÃO SALDO DEVEDOR



### RAZÃO NOI vs. PMT



### Série 262

<b>Securizadora</b>	Opea Securizadora S.A.
<b>Emissão</b>	1ª emissão Opea (oferta para profissionais)
<b>Série</b>	262ª
<b>Código Cetip</b>	<a href="#">2010795196</a>
<b>Volume emitido</b>	R\$ 80 milhões
<b>Lastro</b>	Debênture
<b>Instrumento</b>	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóveis   CF de Recebíveis   Fiança dos sócios
<b>Razão de garantia</b>	370% do saldo devedor, equivalente a 27% de LTV
<b>Agente Fiduciário</b>	Pentágono S.A. DTVM
<b>Custodiante/Escriturador</b>	Pentágono S.A. DTVM   Itaú Unibanco S.A.
<b>Fundo de Reserva</b>	2 meses de PMT
<b>Fundo de Despesas</b>	12 meses de despesas
<b>Multa pré pagamento</b>	Até 2026 - vedado   2027 - 10,0%   2028 - 8,5%   2029 - 7,0%   2030 - 5,5%

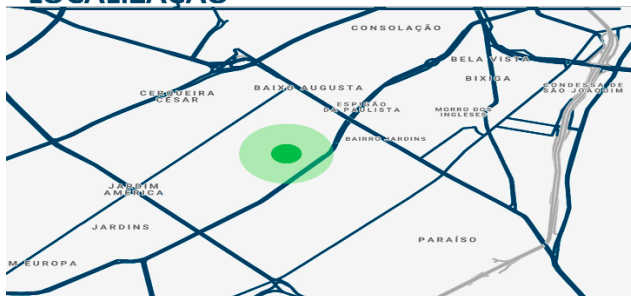
## CRI IZP FRANCA

Financiamento para a construção de um Design Office com projeto da Jacobsen, escritório internacional de arquitetura, desenvolvido pelo Hedge Paladin Design Offices FII, fundo administrado pela Hedge Investments.

<b>TAXA EMISSÃO</b> IPCA + 7,50%	<b>TAXA MTM</b> IPCA + 8,55%	<b>SPREAD</b> 281 bps	<b>SALDO CURVA</b> R\$ 25,2 mi	<b>DURATION</b> 4,4 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



### LOCALIZAÇÃO

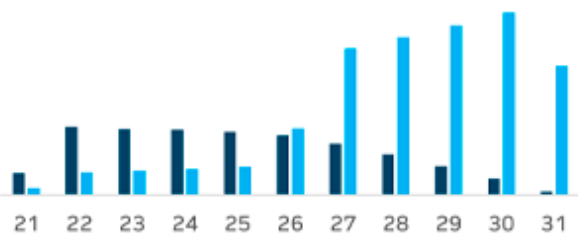


### PRAZO

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

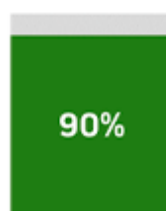
### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

■ Juros ■ Amortização



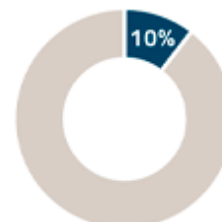
### RAZÃO SALDO DEVEDOR

■ Saldo ■ Garantia



### STATUS DA OBRA

■ % Executado



### Série 345

<b>Securitizadora</b>	Virgo Companhia de Securitização S.A.
<b>Emissão</b>	1ª emissão (oferta para profissionais)
<b>Série</b>	345ª
<b>Código Cetip</b>	<a href="#">21H0819500</a>
<b>Volume emitido</b>	R\$ 23 milhões
<b>Lastro</b>	Debênture
<b>Instrumento</b>	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóveis
<b>Razão de garantia</b>	122% do saldo devedor, equivalente a 82% de LTV
<b>Agente Fiduciário</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.
<b>Custodiante/Escriturador</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.   Banco Bradesco S.A.
<b>Fundo de Reserva</b>	-
<b>Fundo de Despesas</b>	R\$72.524 com mínimo de R\$ 50.000
<b>Multa pré pagamento</b>	Até set/2022 - vedado   set/2023 - 3,00%   set/24 - 1,5%   set/26 - 0,5%

## CRI IZP HADDOCK

Financiamento para a construção de um Design Office com projeto da Metro Arquitetos, desenvolvido pelo Hedge Paladin Design Offices FII, fundo administrado pela Hedge Investments.

<b>TAXA EMISSÃO</b> IPCA + 8,75%	<b>TAXA MTM</b> IPCA + 8,86%	<b>SPREAD</b> 314 bps	<b>SALDO CURVA</b> R\$ 31,1 mi	<b>DURATION</b> 4,3 anos
-------------------------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------



### LOCALIZAÇÃO



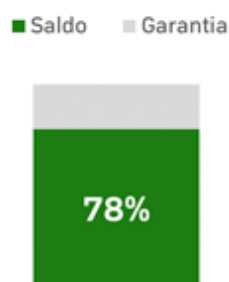
### PRAZO

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

### CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO



### RAZÃO SALDO DEVEDOR



### SOBRE O ATIVO

**Endereço**  
R. Haddock Lobo nº 187  
**Área Privativa**  
9.099 m<sup>2</sup>  
**Área de Terreno**  
1.380 m<sup>2</sup>  
**Obra**  
Início em abril de 2023

	Série 1	Série 2
<b>Securizadora</b>	Virgo Companhia de Securitização S.A.	
<b>Emissão</b>	29ª emissão (oferta para profissionais)	
<b>Série</b>	1ª	2ª
<b>Código Cetip</b>	<a href="#">22K0016381</a>	<a href="#">22K0016415</a>
<b>Volume emitido</b>	R\$ 13,5 milhões	R\$ 16,5 milhões
<b>Lastro</b>	Debênture	
<b>Instrumento</b>	Cessão de Créditos Imobiliários (CCI)	
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóveis	
<b>Razão de garantia</b>	132% do saldo devedor, equivalente a 76% de LTV	
<b>Agente Fiduciário</b>	Oliveira Trust DTVM S.A.	
<b>Custodiante/Escriturador</b>	Companhia Hipotecária Piratini CHP   Itaú Unibanco S.A.	
<b>Fundo de Reserva</b>	-	
<b>Fundo de Despesas</b>	R\$ 90.000 com mínimo de R\$ 30.000	
<b>Multa pré pagamento</b>	Até nov/2023 – vedado   nov/24 – 3,00%   nov/25 – 1,5%   nov/27 – 0,5%	



## DOCUMENTOS

Regulamento vigente

Demonstração financeira

Informe Mensal



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



# hedge.

INVESTMENTS

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

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